RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 - INCIDENCES, MESURES ET EXPLICATION DE CHOIX RETENUS

Commune de PÉGOMAS

Février 2019

TOME 2 - INCIDENCES, MESURES ET EXPLICATION DE CHOIX RETENUS 205

PARTIE 4 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES 209

CHAPITRE 1 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS 210

CHAPITRE 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES 213

1 - Incidences du PADD 215
1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable 215
1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement 220
1.3 - Synthèse des orientations du PADD 228

2 - Incidences notables prévisibles du zonage et du règlement 232
2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées 232
2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées 234
2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées 237
2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées 240
2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées 242
2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées 244
2.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées 246
2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées 247
2.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées .. 249
2.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement 250

3 - Incidences des orientations d'aménagement et de programmation 252
3.1 - OAP sectorielle - Le secteur du Château 252
3.2 - OAP sectorielle - Le secteur du Logis 254

4 - Incidences des ouvertures a l'urbanisation 256
4.1 - Secteur Bastidon (U2) 257
4.2 - Secteur Castellaras (U3) 258
4.3 - Secteur Fénerie (U8) 259
4.4 - Au Nord du secteur Les Mitres (U4) 260

5 - Incidences des autres secteurs de projet 261
5.1 - ER 48 (U2) : Espace vert et aménagements à vocation de loisirs 261
5.2 - ER 47 (U2) : Ecole 263
5.3 - SMS 7 (U3) 265

CHAPITRE 3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 264

1 - Présentation des sites Natura 2000 265

2 - Description des incidences du projet sur Natura 2000 267
2.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet 267

3 - Conclusion des incidences du projet sur Natura 2000 269

PARTIE 5 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION RNU/PLU 270

CHAPITRE 1 - MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR L'ÉLABORATION DU PLU 271

1 - Passage du RNU au PLU 272

2 - Architecture du dossier 273

3 - Projet intégré à l'environnement et aux principes de développement durable 274

4 - Projet cohérent au territoire communal et supra-communal 276

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 299

1 - Fondement du choix des orientations 300

2 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction règlementaire 201

CHAPITRE 3 - MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 316

1 - Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation 317

2 - Définition des Orientations d'aménagement et de Programmation 318

2.1 - Secteur du Château 318

2.2 - Secteur du Logis 321

CHAPITRE 4 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES 324

1 - Organisation générale du zonage et du règlement 325

2 - Principes d'aménagement et dispositions règlementaires 330

2.1 - Les zones urbaines 330

2.2 - Les zones agricoles 376

2.3 - Les zones naturelles 383

2.4 - Les emplacements réservés 391

2.5 - La mixité sociale 396

2.6 - Les prescriptions environnementales 398

2.7 - Les prescriptions patrimoniales 400

2.8 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global 401

2.9 - La préservation de la diversité commerciale 402

CHAPITRE 5 - SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU 403

1 - Evolution des surfaces entre le RNU et le PLU 404

1.1 - Bilan des surfaces des parties actuellement urbanisées au RNU 404

1.2 - Bilan des surfaces du PLU 405

1.3 - Évolution des zones urbaines, agricoles et naturelles 406

1.4 - Ouvertures à l'urbanisation nécessaires à la mise en oeuvre du projet communal 407

2 - Capacités d'accueil du PLU 408

2.1 - Potentiel de développement de la commune 408

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines 414

PARTIE 6 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 416

1 - Méthodologie du suivi et de l'application du PLU 417

2 - Indicateurs de suivi et d'évaluation 418

PARTIE 7 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 421

1 - Méthodologie de l'évaluation environnementale 422
1.1 - Le cadre juridique 422
1.2 - Le processus d'évaluation environnementale 423

2 - Analyse des incidences 424
2.1 - Les incidences des orientations du PADD 424
2.2 - Les incidences prévisibles du zonage et du règlement et mesures associées 429
2.3 - Les incidences prévisibles sur les orientations d'aménagement et de programmation et mesures associées 432
2.4 - Les incidences sur les ouvertures à l'urbanisation 434
2.5 - Les incidences sur les autres secteurs de projet 438
2.6 - Les incidences sur les sites Natura 2000 441

3 - Synthèse de prise en compte des enjeux environnementaux ... 443

PARTIE 4 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES

TOME 2 - PARTIE 4

CHAPITRE 1

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS

Contexte réglementaire

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Ce texte (publié au Journal officiel du 5/06/2004) rappelle les modifications effectuées au sein du Code de l'environnement, du Code de l'urbanisme et du Code général des collectivités territoriales, qui sont relatives à la mise en place d'une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement national ou sur un État membre de la Communauté Européenne. Cette ordonnance précise qu'avant l'adoption d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente sera tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport environnemental détaillant entre autres :

- les raisons pour lesquelles le projet a été retenu,
- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en oeuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

Les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Incidences prévisibles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Il s'agit d'examiner dans cette partie :

Les effets notables sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et ses perspectives d'évolution : effets du PADD, impacts sur le zonage et du règlement ainsi que sur les orientations d'aménagement. Dans la mesure du possible, doivent être identifiés et décrits, de manière quantitative ou qualitative :

- les impacts potentiellement négatifs comme positifs ;
- les impacts cumulatifs ;
- les impacts à court, moyen et long terme ;
- la durabilité des impacts (temporaires, permanents, s'atténuant, …) ;
- la localisation des impacts (locale, masse d'eau, régionale, planétaire) ;
- les impacts cumulés avec d'autres facteurs de pression (domestiques, agricoles, industriels…) et d'autres plans et programmes.

Les effets notables sur les sites Natura 2000, en considérant les espèces qui ont conduit à la désignation du site et sur la biodiversité au sens large : biodiversité urbaine, trame verte et bleue, zones humides, on s'intéressera par exemple :

- aux parties du règlement relatif à la hauteur des bâtiments, à leur aspect extérieur (surfaces en verre, …), la perméabilité des clôtures et des voiries ;
- au règlement et au zonage prévu dans le site (dérangement lié au bruit et à la fréquentation, …) ;
- au règlement et au zonage hors du site mais dans des zones intéressantes pour les espèces considérées (nourrissage, repos, …) ;
- aux continuités entre les différentes parties du site Natura 2000.

Source : CEREG Territoires

Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets dommageables du PLU sur l'environnement

- Les mesures d'évitement ou de suppression :

Il s'agit des modifications, suppressions ou déplacements d'une orientation prise dans le cadre du document d'urbanisme pour en supprimer totalement les incidences sur l'environnement. Cette mesure fait suite à l'étude de différentes alternatives au projet initial, en comparant les incidences potentielles, qui au final a conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.

- Les mesures de réduction :

Il s'agit des mesures prises pour adapter les orientations prises et assurer une moindre incidence sur l'environnement.

- Les mesures de compensation :

Il s'agit des contreparties à l'orientation prise par la collectivité pour en compenser les incidences résiduelles qui n'auront pu être évitées ou suffisamment réduites.

Source : CEREG Territoires

CHAPITRE 2

INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire ainsi qu'un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon trois piliers : économique, social et environnemental. En premier lieu dans l'évaluation environnementale, il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux. Ensuite, nous procéderons à la mise en perspective du règlement et du zonage ainsi que des orientations d'aménagement.

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2025-2030. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, résultant d'une analyse stratégique du territoire partagée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Elles sont au nombre de 6 sur la commune de Pégomas :

- **Orientation 1** : Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable
- **Orientation 2** : Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques
- **Orientation 3** : Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant une mixité sociale
- **Orientation 4** : Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune
- **Orientation 5** : Garantir une mobilité et un mode de vie durables
- **Orientation 6** : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux de la commune et de ses alentours. Les sites de ZNIEFF, le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et le plan de zonage se décline dans un double objectif :

- de préservation et de valorisation des atouts du territoire communal
- de maîtrise ou d'amélioration des faiblesses du territoire communal

Le cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable est dorénavant intégré au code de l'environnement et pris en compte par le code de l'urbanisme. Il s'applique dorénavant aux documents d'urbanisme comme les PLU. Il définit cinq finalités du développement durable et invite à renouveler les modes de savoir-faire. Chacune de ces finalités renvoie à des enjeux en termes d'urbanisme et de gestion des territoires, enjeux susceptibles d'être pris en considération dans le PLU, à savoir :

- **Finalité 1** : Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- **Finalité 2** : Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- **Finalité 3** : Epanouissement de tous les êtres humains
- **Finalité 4** : Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- **Finalité 5** : Un développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Au regard des orientations retenues pour le PADD de Pégomas, la prise en compte du Développement Durable et de ses finalités est évaluée dans le tableau ci-après. Il s'appuie sur les principaux «domaines d'actions» répondant aux finalités du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable et pouvant être traduits dans le PLU.

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITES DU DEVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	**Actions**	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable	Préserver le grand cadre paysager communal					
	Assurer un développement urbain maîtrisé et durable					
	Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteurs de l'identité communale					
	Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts					
	Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement					
	Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville					
Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques	Identifier et préserver les espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire pégomassois					
	Maintenir les espaces agricoles et forestiers					
	Préserver la richesse biologique et écologique en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la trame verte et bleue de la commune					
	Pérenniser et assurer une gestion intégrée de la ressource en eau					

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITES DU DEVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	**Actions**	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Maîtriser le développement urbain et assurer une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale	Redynamiser le centre-ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain					
	Conforter la centralité urbaine dans les secteurs du Logis et du château en comblant les dents creuses					
	Maîtriser l'urbanisation des secteurs collinaires					
	Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale					
	Permettre le développement des energies renouvelables					
Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune	Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en réalisant des équipements publics de superstructure					
	Renforcer le réseau de collecte des eaux pluviales					
	Gérer les réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances					
	Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités de Gambe Torte					

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITES DU DEVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	**Actions**	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune (suite)	Développer la fonction commerciale					
	Maintenir les espaces commerciaux en centre-ville et développer une offre complémentaire à l'existante					
	Mettre en valeur les potentialités touristiques					
	Développer les emplois locaux					
	Maintenir et soutenir les activités agricoles					
Garantir une mobilité et un mode de vie durables	Garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux					
	Améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales					
	Oeuvrer pour une optimisation des transports en commun					
	Imposer des obligations quantitatives et qualitatives suffisantes en termes de stationnement					
	Renforcer les infrastructures de télécommunications afin de résoudre les insuffisances					
	Participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Départemental D'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes					
	Développer des objectifs d'économie d'énergie dans les projets d'équipements publics et leur mode de gestion					

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITES DU DEVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	**Actions**	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Garantir une mobilité et un mode de vie durables (suite)	Inciter à l'amélioration des performances énergétiques et à la production et l'autoconsommation d'énergie renouvelable dans les bâtiments					
	Favoriser le développement des performances énergétiques dans les nouvelles constructions					
	Favoriser une utilisation optimale des ressources, en adéquation avec les besoins locaux présents et futurs					
Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	Contenir les espaces urbanisés					
	Assurer un développement cohérent et harmonieux de l'urbanisation					
	Préserver les espaces agricoles et naturels					

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : CEREG Territoires

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement

Il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux identifiés sur la commune de Pégomas :

- Enjeu 1 : Gestion économe de l'espace
- Enjeu 2 : Prévention des risques naturels : feux de forêt, inondation, mouvements de terrain
- Enjeu 3 : Préservation de la biodiversité en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés
- Enjeu 4 : Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti
- Enjeu 5 : Protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable)
- Enjeu 6 : Amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, performance énergétique des bâtiments)

1- Incidences de l'orientation 1 : Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

Action 1 : Préserver le grand cadre paysager communal

Incidences positives

Cette action qui vise à la sauvegarde du patrimoine paysager remarquable s'inscrit dans l'enjeu 4. Le maintien des grands espaces naturels et agricoles communaux participe également à la préservation des continuités écologiques du territoire communal (enjeu 3) mais aussi à la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Action 2 : Assurer un développement urbain maîtrisé et durable

Incidences positives

Cette action se décline en plusieurs mesures. La protection des espaces naturels et agricoles, le maintien des espaces de nature dans les secteurs urbains diffus et la création d'espaces verts dans les secteurs plus denses visent d'une part, l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, et d'autre part, la qualité du cadre de vie pégomassois (enjeu 6).

La maîtrise du développement urbain en privilégiant le développement du bâti au sein des zones urbaines existantes répond à l'enjeu 1 sur la gestion économe de l'espace. La prise en compte du niveau de desserte et d'équipements permet de rationnaliser les déplacements et ainsi limiter la consommation énergétique et la pollution automobile (enjeu 6).
La prise en compte des réseaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable ainsi que la gestion des déchets participent aussi bien à la protection de la ressource en eau (enjeu 5) qu'à l'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Action 3 : Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale

Incidences positives

Cette action qui vise à la préservation des patrimoines urbain et paysager remarquables s'inscrit dans l'enjeu 4.

Action 4 : Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts

Incidences positives

La prise en compte des risques naturels (inondations et feux de forêt notamment) répond à l'enjeu 2 sur la prévention des risques naturels.

Action 5 : Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement

Incidences positives

Cette action vise à la prévention des risques naturels (enjeu 2) en limitant le risque lié au ruissellement pluvial. Par cette action, le PADD est compatible avec l'orientation

Source : CEREG Territoires

fondamentale 8 du SDAGE qui préconise de limiter le ruisselllement pluvial à la source.

Action 6 : Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville, notamment le long des RD 109 et RD 9

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu 6 qui tend à l'amélioration de la qualité du cadre de vie, et notamment au renforcement de la sécurité routière le long des RD 109 et RD 9.

2- Incidences de l'orientation 2 : Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques

Action 1 : Identifier et préserver les espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire pégomassois

Incidences positives

Cette action qui vise à la préservation des espaces naturels de grande qualité paysagère (cours d'eau de la Siagne et La Mourachonne, Massif du Tanneron, les vallons, la continuité agricole de la Basse Vallée de la Siagne....) répond à l'enjeu 4. De plus, la protection des axes des vallons participe à la prévention des risques naturels (enjeu 2).

Action 2 : Maintenir les espaces agricoles et forestiers

Incidences positives

Les espaces agricoles, en permettant le déplacement des espèces d'un espace naturel à un autre, contribuent fortement à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. La protection des espaces agricoles devrait permettre de faire perdurer des pratiques agricoles favorables à l'entretien et à la diversité des milieux. La conservation des espaces mosaïques est un préalable indispensable au maintien de la biodiversité dans les espaces naturels (enjeu 3). Les oliveraies, les cultures de mimosas et d'eucalyptus sont des éléments identitaires du paysage qu'il convient de préserver (enjeu 4).

Action 3 : Préserver la richesse biologique et écologique en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la trame verte et bleue de la commune

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité par le maintien et la protection des réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques (grands espaces naturels, agricoles et forestiers du Tanneron, Vallon du Turc, plaine de la Siagne,

Source : CEREG Territoires

zones humides...) et des espaces de nature en ville dotés d'une forte biodiversité et jouant un rôle de corridor écologique (couloir de déplacement des espèces). Tous ces espaces participent au maintien et à la restauration des continuités écologiques.

Cette action participe également à la protection du patrimoine paysager (enjeu 4) et à la prévention des risques d'inondation par la prise en compte des espaces de mobilité (lit majeur) des cours d'eau.

Cette action est compatible avec, d'une part, l'orientation fondamentale 6 du SDAGE sur la préservation et la restauration du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides, d'autre part, l'orientation fondamentale 8 sur la gestion des risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Action 4 : Pérenniser et assurer une gestion intégrée de la ressource en eau

Incidences positives

La protection des berges des cours d'eau, la préservation des ripisylves et l'instauration des marges de recul pour l'implantation des nouvelles constructions le long des cours d'eau sont des mesures favorables à la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides (enjeu 3) et à la prévention du risque inondation (enjeu 2). De plus, la prise en compte de la qualité des systèmes d'assainissement, du réseau d'eau potable et de la collecte des eaux pluviales sont des actions qui favorisent la préservation de la ressource en eaux souterraines et superficielles (enjeu 5).

Cette action est compatible avec le SDAGE, et notamment avec les orientations fondamentales(OF) 2 (principe de non dégradation des milieux aquatiques), OF6 (préservation et restauration du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides), OF5 (lutte dontre les pollutions) et OF8 (gestion des inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau).

3- Incidences de l'orientation 3 : Maîtriser le développement urbain et assurer une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale

Action 1 : Redynamiser le centre-ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain

Incidences positives

Cette action qui vise la création d'une nouvelle dynamique urbaine en centre-ville participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6). Cet engagement peut également s'inscrire dans la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti du centre ville (enjeu 4). Lorsque c'est pertinent, les opérations de renouvellement urbain pourront être l'occasion d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (enjeu 6).

Cette dynamisation du centre-ville permettra également de limiter les déplacements automobiles (enjeu 6).

Action 2 : Conforter la centralité urbaine dans les secteurs du Logis et du Château en comblant les dents creuses

Incidences positives

La consolidation de l'offre en termes de logements, de commerces et d'équipements, en combant les dents creuses, participe à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants (enjeu 6) et dans une moindre mesure à une gestion économe de l'espace (enjeu 1).

Source : CEREG Territoires

Action 3 : Maîtriser l'urbanisation des secteurs collinaires

Incidences positives

La limitation de la constructibilité en fonction de la topographie et de la visibilité dans le grand paysage répond d'une part, à la prévention des risques mouvements de terrain (enjeu 2) et, d'autre part, à la préservation du patrimoine paysager communal (enjeu 4). Les secteurs collinaires, difficiles d'accès, ne permettant pas de déplacements alternatifs à l'automobile, cette action répond également aux enjeux énergétiques (enjeu 6).

Action 4 : Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale

Incidences positives

Cette mesure contribue au développement durable en favorisant une plus grande mixité urbaine et les échanges intergénérationnels. Elle participe ainsi à améliorer le cadre de vie des habitants (enjeu 6). Cette action va permettre de créer des logements en y intégrant la possibilité d'édifier des formes d'habitat alternatives compatibles avec l'urbanisation existante et avec le paysage communal (enjeu 4).

Action 5 : Permettre le développement des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions

Incidences positives

La production énergétique locale est particulièrement importante dans cette région en situation de péninsule électrique. Les énergies solaires, particulièrement visées par cette action, permettent la production d'énergie thermique (eau chaude sanitaire, chauffage) et électrique. Elle répond en ce sens à l'enjeu 6.

4- Incidences de l'orientation 4 : Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune

Action 1 : Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en réalisant des équipements de superstructure

Incidences positives

Cette action, en prenant en compte les besoins actuels et futurs de la population en matière d'équipements publics, répond à l'enjeu 6 relatif à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Incidences potentiellement négatives

La réalisation d'équipements publics de superstructure (extension bibliothèque, création de jardins d'enfants , caserne de pompier,..) peut avoir des incidences sur le paysage, la biodiversité et les risques liés au ruissellement pluvial (imperméabilisation des surfaces).

Action 2 : Renforcer le réseau de collecte des eaux pluviales

Incidences positives

La prise en compte de la gestion des eaux pluviales est une mesure qui oeuvre en faveur de la protection de la ressource en eaux souterraines et superficielles (enjeu 5) et de la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides (enjeu 3). Cette action répond également à l'enjeu de prévention des risques naturels (enjeu 2) et notamment du risque pluvial, en cohérence avec l'OF8 du SDAGE.

Source : CEREG Territoires

Action 3 : Gérer les réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances

Incidences positives

Cette action, par la gestion des eaux usées et de l'eau potable, répond à l'enjeu 5 de sécurisation de la ressource en eau,en cohérence avec l'OF5 du SDAGE.
Elle participe également à l'enjeu 6 d'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Action 4 : Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités de Gambe Torte

Incidences positives

Le maintien des activités de la zone de Gambe Torte associé à la préservation du caractère naturel du Lac des mimosas et des berges de la Siagne permet de répondre d'une part, à la protection des continuités écologiques aquatiques et de la biodiversité inhérentes aux milieux humides (enjeu 3), d'autre part à la protection du patrimoine paysager (enjeu 4). La prise en compte de ces enjeux participe à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants (enjeu 6).

Action 5 :Développer la fonction commerciale

Incidences positives

Le développement de la fonction commerciale participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie de la population (enjeu 6).

Action 6 : Maintenir les espaces commerciaux en centre-ville et développer une offre complémentaire à l'existante

Incidences positives

Le renforcement de la fonction commerciale participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie de la population (enjeu 6).

Incidences potentiellement négatives

Si développer une offre complémentaire implique la création de nouveaux locaux commerciaux de proximité et donc l'imperméabilisation de nouvelles surfaces, des incidences sur le paysage et les risques liés au ruissellement pluvial (imperméabilisation des surfaces) sont prévisibles.

Action 7 : Mettre en valeur les potentialités touristiques

Incidences positives

La création d'un sentier sur les berges de la Siagne et d'un parcours de santé, en lien avec les espaces naturels au Nord de la commune participent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie de la population (enjeu 6).

Incidences potentiellement négatives

Le développement d'aménagements dédiés aux activités de tourisme et de loisirs peuvent avoir des incidences sur le paysage, la biodiversité et les risques liés au ruissellement pluvial (imperméabilisation des surfaces). Les impacts potentiels du tourisme sur l'environnement, et notamment les milieux naturels, sont nombreux : abandon des déchets, dérangement des espèces, fragilisation voire destruction de la faune et de la flore, dégradation des berges et du lit des cours d'eau, dégradation des chemins, etc. La nature et l'importance des impacts des activités touristiques et de loisirs sur l'environnement dépendent fortement du type d'activité, du comportement des touristes et de la qualité des services offerts.

Action 8 : Développer les emplois locaux

Incidences positives

Le développement des emplois locaux participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie de la population (enjeu 6), notamment en limitant les déplacements des habitants de la commune travaillant sur place.

Source : CEREG Territoires

Action 9 : Maintenir et soutenir les activités agricoles

Incidences positives

Les espaces agricoles, en permettant le déplacement des espèces d'un espace naturel à un autre, contribuent fortement à la préservation ou à la remise en état des continuités écologiques. La protection des espaces agricoles devrait permettre de faire perdurer des pratiques agricoles favorables à l'entretien et à la diversité des milieux. La conservation des espaces mosaïques est un préalable indispensable au maintien de la biodiversité dans les espaces naturels (enjeu 3). Le mimosa et le feuillage eucalyptus sont des éléments identitaires du paysage qu'il convient de préserver (enjeu 4).

5- Incidences de l'orientation 5 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Action 1 : Garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux

Incidences positives

Cette action propose de créer des liaisons entre les quartiers de la Fènerie et du Logis et des espaces piétonniers le long de la Mourachonne et le long de la Siagne. Elle répond à l'enjeu 6 par la réduction des émissions en polluants atmosphériques et l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Incidences potentiellement négatives

Si la création d'emplacements réservés aux modes doux implique la création de nouvelles surfaces imperméabilisées, des impacts sur la ressource en eau liés à l'augmentation du risque de ruissellement pluvial peuvent survenir.

Action 2 : Améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales

Incidences positives

La création de nouvelles dessertes facilitant les liaisons inter-quartiers, l'élargissement de certaines voies au regard du risque incendie et la sécurisation des tronçons les plus accidentogènes visent à répondre à l'amélioration du cadre de vie (enjeu 6) et participent à ne pas accroitre la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque incendie de forêt (enjeu 2).

Incidences potentiellement négatives

Si la création de nouvelles dessertes implique la création de nouvelles surfaces imperméabilisées , des impacts sur la ressource en eau liés à l'augmentation du risque de ruissellement pluvial peuvent survenir.

Source : CEREG Territoires

Action 3 : Oeuvrer pour une optimisation des transports en commun

Incidences positives

Si cette action qui vise à optimiser le fonctionnement des transport en commun permet d'augmenter les fréquences de passage, elle favorisera la réduction de l'usage de la voiture individuelle et donc de la consommation en énergies fossiles et des émissions en polluants atmosphériques (enjeu 6).

Action 4 : Imposer des obligations quantitatives et qualitatives suffisantes en termes de stationnement

Incidences positives

Cette mesure qui vise la lutte contre le stationnement sauvage participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Incidences potentiellement négatives

Si cette action implique la création de nouveaux parkings, des impacts sur la ressource en eau liés à l'augmentation du risque de ruissellement pluvial peuvent survenir.

Action 5 : Renforcer les infrastructures de télécommunications afin de résoudre les insuffisances

Incidences positives

Le renforcement des infrastructures de télécommunications participe à la qualité de la vie quotidienne (enjeu 6) des habitants du territoire communal.

Action 6 : Participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Départemental D'Aménagement Numérique (SDDAN*) des Alpes-Maritimes

Incidences positives

Afin de participer à la mise en oeuvre des grandes priorités d'aménagement numérique, les objectifs de cette action sont de parvenir à une couverture homogène et exhaustive en haut et très haut débit numérique du territoire en réalisant des infrastructures adaptées à ce déploiement. Cette action participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie quotidienne (enjeu 6) des habitants du territoire communal. Par ailleurs, cela peut permettre l'installation d'artisans ou PME ainsi que la réalisation de démarches administratives en ligne, ce qui évite des déplacements superflus, et donc des pollutions et nuisances (enjeu 6).

Action 7 : Développer des objectifs d'économie d'énergie dans les projets d'équipements publics et leur mode de gestion

Incidences positives

Cette action, en proposant de réduire la consommation énergétique dans les projets d'équipements publics, répond à l'enjeu 6 sur l'amélioration de la qualité du cadre de vie sur le long terme et aux objectifs de la loi Grenelle 2 d'un urbanisme économe en ressources énergétiques.

Action 8 : Inciter à l'amélioration des performances énergétiques et à la production et l'autoconsommation d'énergie renouvelable dans les bâtiments

Incidences positives

Cette action propose de réduire la consommation énergétique en intégrant la Haute Qualité Environnementale dans les opérations d'aménagement futures et en facilitant le recours aux énergies nouvelles. Elle répond à l'enjeu 6 qui concerne l'amélioration de la qualité de vie sur le long terme et aux objectifs de la loi Grenelle 2 d'un urbanisme économe en ressources énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, en développant les énergies renouvelables. Le recours aux énergies nouvelles étant conditionné par la protection des sites et des paysages, cette mesure prend également en compte les enjeux environnementaux 3 et 4.

*SDDAN : Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique

Source : CEREG Territoires

Action 9 : Favoriser le développement des performances énergétiques dans les nouvelles constructions

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu 6 et aux objectifs de la loi de transition énergétique pour la croissance verte qui incitent à un urbanisme économe en énergie fossile et à un renforcement de l'indépendance énergétique. De plus, le développement des énergies renouvelables doit prendre en compte leur intégration paysagère (enjeu 4).

Action 10 : Favoriser une utilisation optimale des ressources, en adéquation avec les besoins locaux présents et futurs

Incidences positives

Cette action favorise la préservation des ressources en eau (enjeu 5) afin de concilier besoins et qualité de vie (enjeu 6).

6- Incidences de l'orientation 6 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Action 1 : Contenir les espaces urbanisés

Incidences positives

En limitant le développement des espaces urbanisés à environ 27% du territoire communal, la commune s'engage par cette action à une gestion économe de l'espace communal (enjeu 1).

Action 2 : Assurer un développement cohérent et harmonieux de l'urbanisation

Incidences positives

En privilégiant les opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine au sein du tissu urbain existant et le potentiel constructible des espaces vierge au sein des secteurs urbanisés, la commune s'engage par cette action à une gestion économe de l'espace communal (enjeu1) et à une mise en valeur de son patrimoine paysager et bâti (enjeu 4).
De plus, la densité du bâti permet une meilleure efficacité énergétique des bâtiments (par la baisse des besoins en chauffage et climatisation) et des transports (par une baisse des déplacements et un recours plus fréquent aux modes doux), répondant ainsi à l'enjeu 6.

Action 3 : Préserver les espaces agricoles et naturels

Incidences positives

En préservant les espaces agricoles et les espaces naturels, la commune entend préserver les équilibres entre espaces naturels, agricoles et espaces aménagés (enjeu 3) ainsi que son patrimoine paysager (enjeu 4).

*Dents creuses : espace non construit entouré de parcelles bâties

Source : CEREG Territoires

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Risques naturels	Biodiversité	Patrimoine paysager et bâti	Ressource en eau	Qualité cadre de vie
Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable	Préserver le grand cadre paysager communal			☺	☺		☺
	Assurer un développement urbain maîtrisé et durable	☺		☺		☺	☺
	Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale				☺		
	Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts		☺				
	Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement		☺				
	Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville, notamment le long des RD 109 et RD 9						☺
Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques	Identifier et préserver les espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire pégomassois		☺		☺		
	Maintenir les espaces agricoles et forestiers			☺	☺		
	Préserver la richesse biologique et écologique en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la trame verte et bleue de la commune			☺	☺		
	Pérenniser et assurer une gestion intégrée de la ressource en eau		☺	☺		☺	

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Risques naturels	Biodiversité	Patrimoine paysager et bâti	Ressource en eau	Qualité du cadre de vie
Maîtriser le développement urbain et assurer une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale	Redynamiser le centre-ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain				☺		☺
	Conforter la centralité urbaine dans les secteurs du Logis et du Château en comblant les dents creuses	☺					☺
	Maîtriser l'urbanisation des secteurs collinaires		☺		☺		☺
	Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale						☺
	Permettre le développement des énergies renouvelables						☺
Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune	Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en réalisant des équipements publics de superstructure		☹	☹	☹		☺
	Renforcer le réseau de collecte des eaux pluviales		☺	☺		☺	
	Gérer les réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances					☺	☺
	Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités de Gambe Torte			☺	☺		☺
	Développer la fonction commerciale						☺

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Risques naturels	Biodiversité	Patrimoine paysager et bâti	Ressource en eau	Qualité du cadre de vie
Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune (suite)	Maintenir les espaces commerciaux en centre-ville et développer une offre complémentaire à l'existante		☹		☹		☺
	Mettre en valeur les potentialités touristiques		☹	☹	☹		☺
	Développer les emplois locaux						☺
	Maintenir et soutenir les activités agricoles			☺	☺		
Garantir une mobilité et un mode de vie durables	Garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux					☹	☺
	Améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales		☺			☹	☺
	Oeuvrer pour une optimisation des transports en commun						☺
	Imposer des obligations quantitatives et qualitatives suffisantes en termes de stationnement					☹	☺
	Renforcer les infrastructures de télécommunications afin de résoudre les insuffisances						☺
	Participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Départemental D'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes						☺
	Développer des objectifs d'économie d'énergie dans les projets d'équipements publics et leur mode de gestion						☺
	Inciter à l'amélioration des performances énergétiques et à la production et l'autoconsommation d'énergie renouvelable dans les bâtiments			☺	☺		☺

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Risques naturels	Biodiversité	Patrimoine paysager et bâti	Ressource en eau	Qualité du cadre de vie
Garantir une mobilité et un mode de vie durables (suite)	Favoriser le développement des performances énergétiques dans les nouvelles constructions				☺		☺
	Favoriser une utilisation optimale des ressources, en adaquation avec les besoins locaux présents et futurs					☺	☺
Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	Contenir les espaces urbanisés			☺			
	Assurer un développement cohérent et harmonieux de l'urbanisation	☺			☺		☺
	Préserver les espaces agricoles et naturels	☺		☺	☺		

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Conclusion :

Globalement, le projet communal prend bien en compte les enjeux environnementaux.

Néanmoins, les actions liées au développement des équipements de loisirs et de tourisme, à la création de logements et de parkings nécessiteraient une meilleure prise en compte de :

- la gestion de la ressource en eau
- la gestion du risque pluvial et inondation

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

1- Enjeux :

Le territoire de la commune de Pégomas est contraint naturellement : le Sud-Ouest est occupé par les contreforts du massif du Tanneron d'une altitude maximale de 500 m sur le secteur ; le Nord est constitué par des petits massifs satellites rattachés au Tanneron et drainés par la Mourachonne et plusieurs petits vallons ; au Centre se trouve la vallée de la Siagne (100 m de large en amont) qui atteint plus de 500 m de large vers l'aval.
L'espace urbain de Pégomas se localise dans la plaine de la Siagne et s'étend vers le Nord sur les coteaux des collines. Le contexte topographique de la commune présente des dénivelés importants dont les pentes sont globalement supérieures à 25 %.

Les espaces naturels diversifiés (massif, collines, plaine inondable, cours d'eau, etc.) représentent une part très importante de la superficie de la commune.
C'est un territoire majoritairement non-urbanisé qui s'insère dans un secteur riche sur le plan écologique.

2- Incidences du zonage et du réglement :

Incidences positives

De par son document d'urbanisme et son zonage, la commune préserve les espaces agri-naturels et fait une gestion économe des espaces. En effet, les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés sont maintenus : les dispositions du PLU conduisent à protéger 602 ha au titre des espaces naturels en zones N (soit 54% du territoire), et 216,5 ha pour les activités agricoles en zones A (soit 19% du territoire). L'ensemble des zones urbaines couvre une superficie 298,8 ha (soit 27% du territoire), et se localise à 98% dans les Parties Actuellement Urbanisées (293 ha) du RNU, traduisant l'équilibre du projet de PLU et une utilisation économe des espaces agri-naturels.

L'utilisation économe de l'espace s'affiche également à travers la densification des tissus urbains. Cette densification représente 24 ha (dans les dents creuses) sur les 29 ha d'espaces urbanisables.

Des coefficients d'emprise au sol dans certains secteurs de moyenne densité ou pavillonnaire (U3 et U4) permettent de maitriser la densification et de maintenir ainsi l'équilibre entre espaces verts urbains et espaces aménagés.

L'étalement urbain est fortement maîtrisé, dans la mesure où seulement 5 ha , soit moins de 2 %, s'inscrivent à l'extérieur des Parties Actuellement Urbanisées du RNU.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) fixés dans le projet de PLU permettent de préserver un patrimoine faunistique et floristique riche. De même le classement de certains espaces naturels (2,9 ha), localisés dans les zones urbaines, en «éléments de paysage à préserver» participe à la préservation des continuités écologiques du territoire communal.

Les dispositions générales de l'article 21, concernant les dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la «Trame Verte et Bleue», auront une incidence positive dans la manière de consommer l'espace de manière qualitative (perméabilité des clôtures, préservation des corridors écologiques, marges de reculs par rapport aux cours d'eau....).

Dans les zones U1 à U7 : les pourcentages d'espaces de pleine terre imposés, la préservation des arbres existants, le nombre d'arbres exigés sur les aires de stationnement garantissent une augmentation du taux de végétal à la parcelle et aura une incidence positive sur la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques à l'échelle communale.

La commune optimise ainsi la densification des zones urbanisées en privilégiant la réutilisation des unités foncières non bâties ou résiduelles disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante. Cette valorsiation des dents creuses aura des incidences positives sur la limitation de l'étalement urbain.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

Incidences potentiellement négatives

Tout projet de développement urbain a des incidences environnementales. L'accueil de nouvelles populations, la création de nouvelles constructions, vont engendrer des incidences sur l'environnement avec l'augmentation des pressions sur les ressources : augmentation des besoins en eau, en énergie, augmentation des rejets, augmentation des gaz à effet de serre par la progression de véhicules... .

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les prescriptions relatives aux PPR inondation et feux de forêt permettront de limiter la consommation des sols dans les zones à risques.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

1- Enjeux :

La commune de Pégomas est constituée de réservoirs écologiques (continuums forestiers, de milieux semi-ouverts, agricoles, aquatiques....) reliés entre eux par de nombreux corridors écologiques fonctionnels ou fragmentés (espaces boisés, haies, arbres d'alignements, ripisylves,..etc.).

La commune est traversée par un réseau hydrographique relativement dense : la Siagne et son affluent la Mourachonne ainsi que de nombreux vallons et ravins alimentant ces deux principaux cours d'eau. La ripisylve (Peupliers Noir, et blanc Aulne glutineux, Frêne, Tilleul...) joue un rôle écologique, physique et paysager important.

Le patrimoine écologique riche de Pégomas est valorisé par des inventaires scientifiques (ZNIEFF de «la Charmaie et le cours moyen de la Siagne» de type I et ZNIEFF des «forêts de Peygros et de Pégomas» et de la «Plaine de la Siagne» de type II) et préservé par des protections réglementaires (Classement en Liste 1 de la Siagne, identifiée en tant que Zone d'Action Prioritaire du plan anguille). La commune de Pégomas n'est pas directement concernée par un site Natura 2000, mais à proximité immédiate de la commune se trouve la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des «Gorges de la Siagne».

L'enjeu est d'inscrire le projet communal au coeur d'une trame verte et bleue afin de préserver la richesse et la diversité biologique des milieux en place et de conserver les habitats des espèces rares, en pérennisant les sites faisant l'objet de protection mais également en créant et en préservant les corridors.

Les menaces qui pèsent sur la biodiversité sont :

- la fragmentation des milieux terrestres et aquatiques provoquée par le bâti et les réseaux de transport,
- l'artificialisation des sols
- une forte artificialisation du cours d'eau de La Siagne générant une rupture des continuités écologiques

Source : CEREG Territoires

2- Incidences du zonage et du réglement :

Incidences positives

Du zonage

La majorité des espaces naturels à préserver, aux titres de la DTA et du SRCE PACA est classée en zone N, A ou Ap, ce qui limite sérieusement les possibilités d'artificialisation des sols. De plus, le classement en zones N, A ou Ap des sites à fort intérêt écologique, paysager et agronomique, traduit une volonté forte de préservation des milieux agro-naturels sur le territoire communal.

La servitude EBC a été revue et utilisée avec parcimonie pour ne pas entraver les remises en culture de certains espaces et pour ne pas freiner la gestion forestière. De plus, sur les terrains relevant du régime forestier, statut de protection garantissant la pérennité de l'état boisé, le classement en EBC ne se justifie pas.

Le maintien et la valorisation des terres agricoles participent aux continuités écologiques et pérennisent également les sites de restanques qui jouent un rôle fondamental dans le maintien (ou le développement) de la biodiversité et de micro-habitats essentiels à la trame verte. De plus, le classement en zone A permet de limiter la fermeture des milieux et de maintenir les continuums de milieux ouverts, propices à la biodiversité.

Des « éléments de paysage à protéger » permettent de préserver des espaces verts urbains ; c'est le cas pour les secteurs de La Tuilière, La Bellesse, le Pré de Fanton, les Valettes, le Vallon de Cabrol et le secteur de Castellaras.

Les principaux vallons (Vallons de Cabrol, de la Sardine, de Loubonnières, du Caoupré, du Salomon) sont classés en zone N permettant de maintenir et préserver les continuités écologiques aquatiques et les écosystèmes liés aux zones humides (ripisylve), en cohérence avec le SDAGE, et notamment l'OF2 relative à la non dégradation des milieux aquatiques et l'OF6 sur la préservation et la restauration du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides.

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

Le PLU a défini une Trame Verte et Bleue communale qui garantit un maillage écologique. Cette trame va permettre de prendre en compte les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques terrestres et aquatiques du SRCE PACA.
La trame bleue en intégrant les zones humides recensées par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) PACA participe à l'orientation OF6-B du SDAGE sur la prise en compte, la préservation et la restauration des zones humides.

Du règlement
Le projet de PLU prend bien en compte les zones identifiées dans la Trame Verte et Bleue. Pour chaque zone concernée, le règlement fait un renvoi systèmatique à l'application des dispositions définies à l'article 21 des dispositions générales relatives aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

L'article 6 fixe des coefficients de végétalisation (40 %/30 % en zone U2, 65% en zone U3, 80% en zone U4 et 15% en zone U5) qui confortent l'enjeu écologique. Il impose également que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Incidences potentiellement négatives

Du zonage

Tout développement urbain est susceptible d'impacter la biodiversité et les continuités écologiques.
La carte ci-après «Incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue» localise les zones de conflits (intersections entre zones U et TVB) qui sont susceptibles d'impacter les fonctionnalités écologiques. Les principaux secteurs concernés sont :
- Le Bastidon
- Cabrol
- Gambetorte
- Les carpenèdes
- Casteller
- Pré de Fanton
- Nord des Périssols et des Mitres

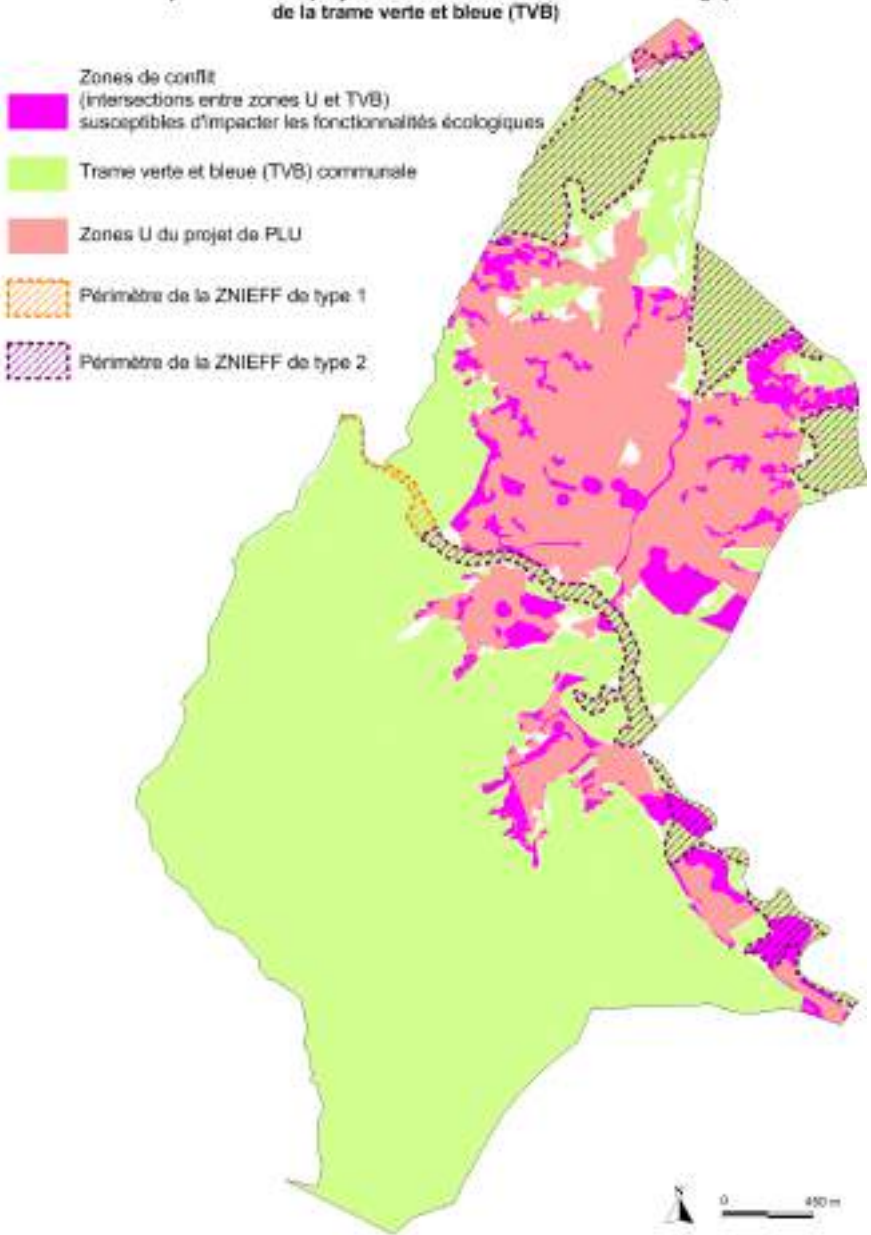
3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Un certain nombre de mesures de réduction a été mis en place dans le projet de PLU. La carte ci-après «Identifications des principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques» synthètise les principales mesures de réduction des incidences potentielles. Il s'agit :
- des zones N
- des zones A et Ap
- des espaces boisés classés
- des éléments de paysage à protéger
- des zones urbaines ayant un coefficient de végétalisation égal ou supérieur à 50%, permettant de limiter la constructibilité dans les zones U3 et U4
- des zones urbaines dans lesquelles les dispositions générales relatives à la TVB s'appliquent : marges de reculs entre 5 et 10 m par rapport aux berges des cours d'eau en zone U et 20 m en zones N et A, limitation de la pollution lumineuse, perméabilité des clôtures et de la voirie (ouvrages de franchissement),... .

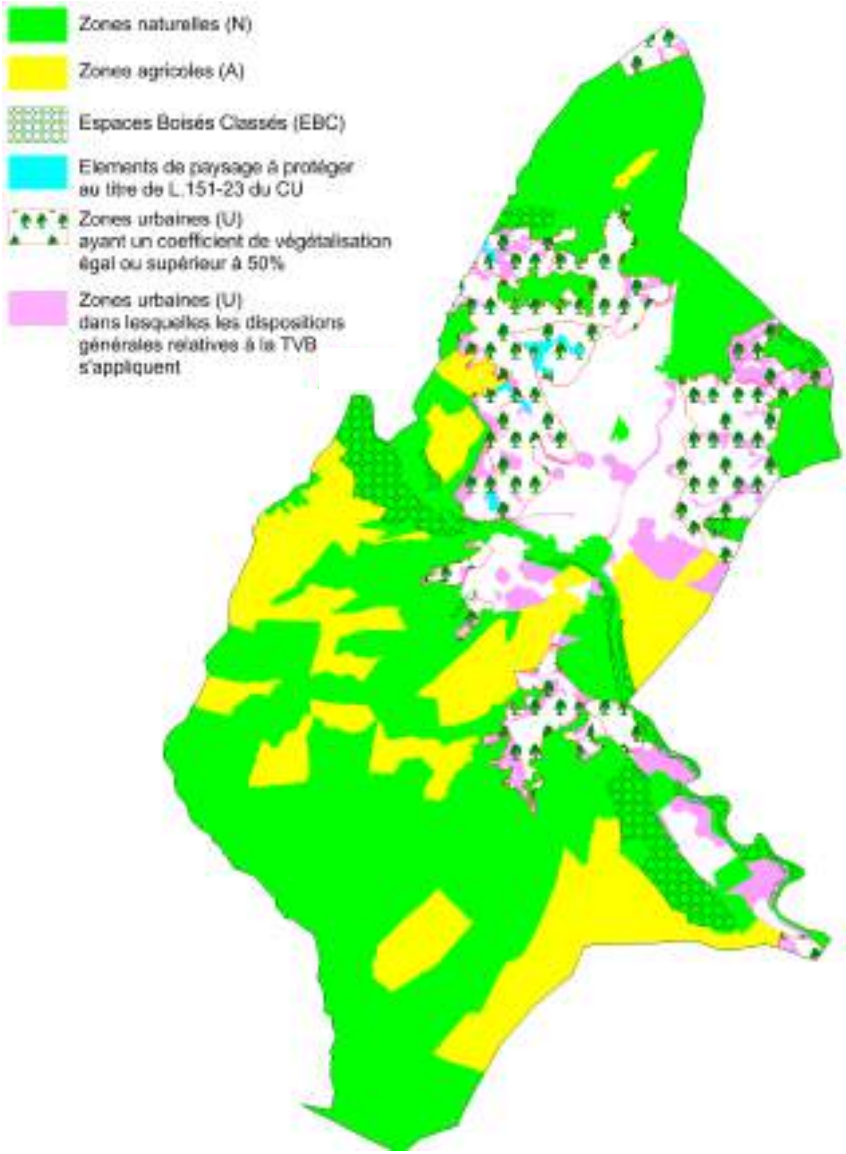
Source : CEREG Territoires

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

Incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue (TVB)



Identification des principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques



2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées

1- Enjeux :

Le territoire communal est concerné par différents risques naturels :

- risque inondation : la commune est soumise au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques Inondations, approuvé le 06 Juin 2008, classe en risque fort à modéré une partie significative de la commune ;
- risque feux de forêt : la commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Feux de forêt, approuvé le 28 décembre 2001. Une grande partie de la commune est soumise à un aléa fort ;
- risque mouvement de terrain : la commune est soumise au risque mouvement de terrain : glissements et retrait / gonflement des argiles. Certaines zones au Nord de la commune sont classées en aléa fort ;
- risque sismique : la commune est en zone de sismicité aléa modéré (aléa 3 sur 5)

La commune est également soumise à un risque de rupture de Barrage de Saint Cassien, situé dans le département du Var.

La commune ne possède pas d'établissement soumis à la directive SEVESO ou d'installations classées (ICPE).

Dans le cadre du PLU, l'enjeu est de ne pas accroitre la vulnérabilité des personnes et des biens.

Les menaces et pressions à prendre en compte sont :

- la fermeture des milieux, due en partie à une forte déprise agricole, favorable aux incendies
- un contexte topographique accidenté et difficile d'accès pour les secours
- une forte artificialisation des cours d'eau, sujets à des crues par débordement et à des phénomènes hydrodynamiques importants
- l'augmentation des surfaces imperméabilisées pourrait entraîner une augmentation des débits de ruissellement

*Seules les routes ayant fait l'objet d'une interdiction du transport de matières dangereuses par le Maire (routes communales), le président du Conseil Général (routes départementales) ou le Préfét (autoroutes) ne sont pas concernées

Source : CEREG Territoires

2- Incidences du zonage et du réglement :

Incidences positives

Risque Feux de forêt

Zonage

L'extension des zones A va permettre de limiter fortement la tendance à la fermeture des milieux favorable aux incendies et ainsi de maintenir ou de créer des coupures agricoles, comme préconisé dans le plan départemental de protection des forêts contre les incendies. La reconquête des espaces agricoles du massif du Tanneron (mimosa, feuillages) aura une incidence positive en matière de lutte contre les feux de forêt.

Règlement

L'article 8 stipule que les caractéristiques des accès et des voies privées doivent satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre les incendies. De plus, les impasses privées seront limitées à 60m de longueur sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement. Cette préconisation aura une incidence positive sur la gestion des feux de forêt.

Risque Inondation

Zonage

Les principaux vallons (Vallons de Cabrol, de la Sardine, de Loubonnières, du Caoupré, du Salomon) sont préservés de toute nouvelle construction par un zonage N. Ce zonage permet de préserver de toute urbanisation des espaces qui peuvent être des chemins naturels d'écoulement des eaux en cas de ruissellement important.

L'inscription de zones A et N dans la plaine de la Siagne va permettre de protéger quelques espaces de mobilité des cours d'eau et donc de réduire le risque inondation.

Règlement

L'article 9 précise, pour toutes les zones urbaines, que le développement urbain devra respecter la réglementation en vigueur concernant la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ce qui devrait impacter positivement sur la gestion du risque inondation. Les nouvelles constructions devront se référer aux règles de rejet et de rétention applicables inscrites dans l'article 9 de la zone concernée. Des prescriptions sont également inscrites dans les dispositions générales du règlement.

Les axes des ravins, des talwegs, des cours d'eau et plans d'eau sont préservés de toute construction nouvelle par une marge de recul (à minima 5m en zones U1 et U2, 10m en zones U3 à U8 et 20m, y compris dans les vallons, dans les zones N et A) préconisée dans les dispositions générales relatives à la trame verte et bleue. Cette prescription va permettre de ne pas accroitre la vulnérabilité des biens et des personnes en matière de risque inondation.

L'instauration de marges de recul, la prise en compte des dispositions du PPRi et l'inscription de forts coefficients de végétalisation limitant le ruissellement participent à l'OF8 du SDAGE relative à la gestion des risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau et au GO2 du PGRI relatif à la préservation et à la valorisation des fonctionnalités écologiques et hydrauliques des vallons dans l'aménagement.

Risque Mouvement de terrain

Règlement

En zone U, le règlement stipule (article 5) que «les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains» et que «l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum». De plus, l'article 2 précise que les terrassements devront être limités au strict minimum.

Qui plus est, en zone A, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires ne doivent pas entraîner de nuisance grave sur la stabilité des versants et l'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

Ces prescriptions vont permettre de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en matière de risque mouvement de terrain (aléa retrait/gonflement des argiles).

Incidences potentiellement négatives

Risque Inondation

La densification de l'habitat va augmenter localement le phénomène d'imperméabilisation entraînant une augmentation des débits de ruissellement : la problématique des eaux pluviales devra systématiquement être intégrée pour ne pas aggraver des problèmes locaux ou en aval.

Zonage

Les zones U6 (Le Bastidon) et U5 (zone d'activités de Gambe Torte) se localisent dans l'emprise de la trame bleue du SRCE PACA en tant qu'espaces de mobilité des cours d'eau, ce qui va à l'encontre de l'OF8 du SDAGE et du GO2 du PGRI qui préconisent de tenir compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

De plus, ces zones sont identifiées comme zones à risque modéré dans le PPR inondation. Les travaux, activités et constructions devront respecter les prescriptions du PPR.

Source : CEREG Territoires

Risque Feux de forêt

Les zones rouges du PPR feux de forêt ont bien été prises en compte dans la délimitation des zones urbaines.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La hausse du risque inondation par ruissellement pluvial, du fait de l'imperméabilisation des sols, liée au projet de PLU sera réduite par les dispositions du règlement qui prévoit que :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % en zone U2 (sauf disposition contraire du PPRi), à 18 et 10% en zones U3 et U3a, à 10% en zone U4
- les espaces libres doivent représenter 40% en zone U2, 65% en zone U3, 80% en zone U4 et 15% en zone U5, de la superficie totale de l'unité foncière.

Les mesures inscrites dans les orientations du PADD consistant à permettre l'élargissement de certaines voies de gabarit insuffisant au regard du risque incendie va permettre de réduire l'impact sur la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque incendie.

En date du 31 janvier 2019, la commune a lancé l'élaboration du zonage pluvial.

Source : CEREG Territoires

2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées

1- Enjeux :

Pour la commune de Pégomas, la ressource en eau est un atout patrimonial et touristique.

La Siagne (du barrage de Tanneron au parc d'activité de la Siagne) présente en 2014 un état écologique «moyen» et un «bon état» chimique. L'état écologique de la Mourachonne en 2014 est «médiocre» et son état chimique est qualifié de «mauvais». La Siagne est classée en « liste 1 » (classement au titre du L.214-17-1 du code de l'environnement).

La commune est entièrement alimentée par :
- le canal de la Siagne
- des pompages effectués dans la basse vallée de la Siagne

Les puits de captages de la nappe de la Siagne font l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 14 juin 2006. Ils délimitent différents périmètres de protection qui concernent pour partie le territoire de Pégomas au droit du lieu-dit « la Roque de Bouis ».

Le réseau d'assainissement collectif recueille les effluents du centre-ville et des habitations alentours. Les secteurs de La Fénerie, Les Carpénèdes, Les Sausserons, Les Valettes et Les Mitres ne sont pas raccordés à un réseau d'assainissement collectif. La commune ne possède pas de réseau pluvial général. L'écoulement des eaux s'effectue naturellement le long des caniveaux en bordure de voies et par le biais de la présence de nombreux vallons.

Les menaces qui pèsent sur la ressource en eau :
- des installations d'assainissement non collectif avec des rejets directs et l'infiltration des eaux usées vers les milieux naturels,
- des pollutions du milieu naturel par les eaux pluviales, générées par ruissellement et lessivage des surfaces urbanisées.

Source : CEREG Territoires

2- Incidences du zonage et du réglement :

Incidences positives

Règlement

Concernant les eaux pluviales et pour toutes les zones U, l'article 9 du règlement stipule que tout projet de construction doit comporter les ouvrages nécessaires à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et qu'en aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. De plus, pour les zones U3 et U4 (secteurs à vocation résidentielle de moindre densité), le règlement précise que pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec des règles de rejet et de rétention sera exigé.
Ces prescriptions devraient avoir un impact positif sur la ressource en eau, en limitant les déversements vers le milieu naturel, sources de pollutions potentielles des eaux superficielles et souterraines.
Des prescriptions sont également inscrites à l'article 21 des dispositions générales du règlement.

Dans le projet de PLU, le plan de zonage classe en zone U des secteurs qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif ; il s'agit des Carpénèdes (U3), de la Fénerie (U3), des Valettes (U4), des Mitres (U4), Les Tapets (U4) et Le Tabourg (U4). Toutefois, dans les zones U3 et U4 le règlement précise que dans le cas des secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Il est stipulé également que lors d'une division foncière, l'unité foncière de départ doit conserver une surface minimum pour l'épandage. En zone U5 (zone d'activités de Gambe Torte), le règlement précise également que les effluents industriels doivent avoir subi un traitement préalable avant rejet.

Ces prescriptions auront une incidence positive dans la mesure où elles limiteront les rejets directs et l'infiltration des eaux usées dans le milieu naturel.
Ces mesures sont en cohérence avec l'orientation 5A-05 du SDAGE qui préconise d'adapter les conditions de rejet pour préserver les milieux récepteurs particulièrement sensibles aux pollutions.

2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées

Incidences potentiellement négatives

L'imperméabilisation des sols (parking à l'entrée du village, trottoir, voirie, emprise des constructions...), issue du projet urbain, limitera l'infiltration des eaux de pluie et conduira à une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement, pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial qui entrainerait des déversements vers le milieu naturel.

En cas de fortes pluies et du fait de l'artificialisation accrue des sols, les eaux pluviales entraîneront toutes sortes de déchets par lessivage des sols, altérant ainsi la qualité des eaux déversées.

Les travaux de construction d'habitations, d'infrastructures, ou d'aménagement, peuvent en l'absence de mesures préventives avoir un impact négatif sur les eaux superficielles et souterraines, par la formation d'effluents pollués aux hydrocarbures et aux poussières.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les prescriptions de l'article 4 et notamment l'obligation d'un bassin de rétention pour toute nouvelle construction en zones 3 et 4 (secteurs où les pentes sont comprises entre 10 et 15%) devraient permettre de réduire les impacts négatifs sur la ressource en eau.

Pour les parcelles ayant un niveau d'aptitude des sols «modéré localement mauvais*» à l'assainissement individuel, les constructions pourront être envisagées sous réserve :

- de raccordement à un réseau d'assainissement collectif au frais du particulier
- de réalisation d'une étude technique, conformément aux conditions portées à l'annexe 3 de la circulaire du 22 mai 1997, permettant de définir le type et le dimensionnement de la filière individuelle à mettre en place
- de réalisation de travaux de terrassement permettant d'obtenir une pente inférieure à 10%

La réalisation de projets sera soumise à l'établissement d'un dossier Loi sur l'eau qui déterminera précisément les incidences quantitative et qualitative du projet sur la ressource en eau ainsi que les mesures à mettre en oeuvre et les moyens de surveillance, d'entretien et d'intervention.

L'adoption des schémas directeurs d'eau potable et d'eaux usées devrait réduire les effets négatifs induits par le projet urbain.

Source : CEREG Territoires

*Source : Carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et filières types préconisées» - Zonage d'assainissement - Commune de Pégomas

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées

1- Enjeux :

D'après la base de données Emiprox des inventaires des émissions régionales 2010 réalisées par Air PACA, les émissions engendrées par la commune proviennent majoritairement du secteur des transports. En effet, la collectivité est traversée par deux axes routiers (D9 et D109). L'analyse des différents polluants confirment la part importante des transports dans les émissions polluantes (75% des oxydes d'azote, 30% des particules) , des bâtiments résidentiels (10% des oxydes d'azote et 51% des particules). et du secteur industriel et des déchets (30% des particules et 16% des oxydes d'azote).

Enfin, l'arrière-pays dont fait partie la commune constitué d'espaces naturels est un faible émetteur de polluants atmosphériques mais connaît une pollution photochimique (pollution à ozone) en été, par la remontée des masses d'air polluées en provenance de la côte. L'ozone reste le polluant problématique du département davantage pour les niveaux de fond que pour les « pics » de pollution. La situation des Alpes-Maritimes, l'un des départements le plus ensoleillé de France, associée à la présence de polluants (circulation importante), favorise la formation d'ozone, produit par réaction chimique entre les oxydes d'azote et le rayonnement solaire.

2- Incidences du zonage et du réglement :

Incidences positives

La contention de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, en privilégiant l'aménagement des dents creuses, est un moyen de densifier le bâti pour ainsi réduire les usages des véhicules motorisés et du chauffage. Un coefficient d'emprise au sol important dans les centralités urbaines (50% dans les zones U2 sauf disposition contraire du PPRi) contribue également à cette finalité.

Hors zone U1, pour des raisons évidentes de préservation du caractère patrimonial du village, les dispositions d'aspect extérieur des constructions édictées par l'article 5 ne mettent pas en péril la possibilité d'isoler les façades par l'extérieur ou d'installer des panneaux solaires thermiques, ce qui favorise une baisse de consommation des combustibles fossiles et donc des émissions.

D'autre part, les nombreux espaces forestiers, classés en zone N permettent de faire écran à la pollution d'origine locale (oxydes d'azote, particules) et à la pollution photochimique (ozone). Les nombreuses obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations dans les articles 6 des zones U participent également à capter ces polluants.

L'incitation aux déplacements doux est favorisée par certaines dispositions réglementaires : l'article 8 précise que «tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements». De plus, l'article 7 oblige de créer une place de stationnement pour véhicule hybride et électrique pour 40 places de stationnement. Ces prescriptions vont participer à améliorer la qualité de l'air sur le territoire communal.

Incidences potentiellement négatives

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont automatiquement augmenter les besoins en énergie carbonée pour les bâtiments et les transports.

Source : CEREG Territoires

2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Le développement des modes de doux (ER 42, 43 et 44) permettra de réduire les impacts négatifs du développement urbain futur.

Source : CEREG Territoires

2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées

1- Enjeux :

Sur la commune de Pégomas les énergies renouvelables potentiellement présentes sur le territoire communal sont :

- **Solaire** : l'irradiation est modérée sur la commune, en comparaison au reste du département, compte tenu de l'encaissement de la vallée à l'endroit des espaces urbanisés. Les extensions Nord du village sont les plus propices au développement de l'énergie solaire

- **Éolien** : les vents synoptiques et les courants locaux sont trop faibles pour le développement de l'énergie éolienne, par ailleurs sujets à des contraintes importantes liées à l'application de la Loi Montagne et à la zone de sensibilité paysagère majeure

- **Géothermique** : Selon l'étude régionale de potentiel géothermique menée par le BRGM, la géothermie «en nappe» est particulièrement favorable sur la commune. La majeure partie des secteurs urbanisés est concernée, ce qui permet une valorisation de la chaleur dans les lotissements, via un réseau de chaleur, ou dans des grands équipements publics.

- **Biomasse végétale** : le département des Alpes-Maritimes dispose d'un potentiel en bois-énergie très important, en raison de sa surface boisée et d'un accroissement naturel de la forêt supérieur à son exploitation. Sur le territoire de Pégomas, avec la forte ressource forestière présente, la ressource en bois-énergie est très importante et utilisable (forêts publiques et privées). La politique suivie par le Conseil Générale 06, la Région PACA et l'ADEME est d'aider la filière d'approvisionnement en plaquettes à se structurer.

Les bâtiments résidentiels, via le chauffage, constituent très largement le poste de consommation énergétique principal, suivi des transports et du secteur tertiaire. Les produits pétroliers et l'électricité représentent respectivement 33 et 57% des consommations.

Source : CEREG Territoires

2- Incidences du zonage et du réglement :

Incidences positives

La contention de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, en privilégiant l'aménagement des dents creuses, est un moyen de densifier le bâti pour ainsi réduire les usages des véhicules motorisés et du chauffage. Un coefficient d'emprise au sol important dans les centralités urbaines (50% dans les zones U2 et U5 sauf disposition contraire du PPRi) contribue également à cette finalité.

L'incitation aux déplacements doux est favorisée par certaines dispositions réglementaires : l'article 8 précise que «tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements». De plus, l'article 7 oblige de créer une place de stationnement pour véhicule hybride et électrique pour 40 places de stationnement. Ces prescriptions vont participer à réduire la consommation en énergie fossile sur le territoire communal.

Hormis en zone U5, les dispositions d'aspect extérieur des constructions édictées par les articles 5 des zones U ne mettent pas en péril la possibilité d'isoler les façades par l'extérieur ou d'installer des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Incidences potentiellement négatives

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont automatiquement augmenter les besoins en énergie pour les bâtiments et les transports.

2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de réduire au maximum les incidences négatives induites par les constructions nouvelles, celles-ci respecteront la réglementation thermique en vigueur.

En zones U2, U3, U4 et U6, moins propices aux énergies solaires, une conception bioclimatique des bâtiments devra être recherchée.

Enfin, une majoration de 10% du coefficient d'emprise au sol est autorisée en zone U2 pour les constructions ou installations nécessaires à la production d'énergie.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées

1- Enjeux :

La communauté d'agglomération de Grasse est compétente en matière de lutte contre les nuisances sonores. A ce titre, elle a établi des cartes stratégiques (Types A, B, C) du bruit dans l'environnement (novembre 2011).

Les zones exposées au bruit en situation de référence ou «situation actuelle» (Type A) : sur la commune de Pégomas, l'évaluation du Lden (24) montre que l'ensemble de la zone urbaine est affecté par des nuisances sonores strictement liées au bruit routier. Ces nuisances sont limitées et sont généralement inférieures à 60 dB. Les secteurs les plus affectés se concentrent en cœur de ville et le long des principaux axes routiers qui génèrent le plus de trafic.

Les secteurs affectés par le bruit liés au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (type B) **:** sur la commune de Pégomas, seule la RD 9 est concernée, elle est classée en catégorie 3 c'est-à-dire affectée par des émissions sonores comprises entre 65 et 76 dB.

Les zones où les niveaux sonores calculés dépassent les seuils réglementaires (type C) : seul le bruit routier génère des dépassements des valeurs limites sur la commune de Pégomas, aussi bien en bruit nocturne qu'en niveau de bruit global.

D'après le récent classement sonore des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 18 août 2016) réalisé par la DDTM des Alpes-Maritimes sur la commune de Pégomas, les voies de circulation concernées par une zone de bruit sont les suivantes :

- D 9 (catégorie 3 - 100 m de largeur de part et d'autre de la voie sont affectés par le bruit)
- D 109 (catégorie 4 - 30 m de largeur de part et d'autre de la voie sont affectés par le bruit)

Dans le cadre du PLU, l'enjeu est de ne pas accroitre les nuisances sonores le long des principaux axes routiers générant le plus de trafic.

Source : CEREG Territoires

2- Incidences du zonage et du réglement :

Incidences positives

Le développement des déplacements doux, recherchés par le PLU, seront à l'origine d'une diminution des nuisances sonores liées au trafic automobile.

Incidences potentiellement négatives

La croissance démographique attendue va entraîner une augmentation des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer des incidences négatives sur l'ambiance sonore. Au regard des objectifs démographique et économique définis pour la commune de Pégomas, les incidences sur l'ambiance sonore restent modérées à faibles.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les mesures inscrites dans les orientations du PADD consistant à limiter la circulation automobile en favorisant le recours aux transports collectifs (optimisation des transports en commun) et aux modes de déplacements doux (création de liaisons entre les quartiers de la Fènerie et du Logis, le long de la Siagne et de la Mourachonne) peuvent être considérées comme des mesures de réduction des nuisances sonores.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées

1- Enjeux :

La commune de Pégomas est située dans une zone à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Le territoire communal comporte un nombre important d'éléments paysagers à préserver :

- les cours d'eau et plan d'eau (la Siagne et son affluent la Mourachonne, les nombreux vallons affluents, le Lac des Mimosas) et leurs ripisylves qui constituent des niches écologiques pour la petite faune
- Les contreforts du massif du Tanneron constitués d'une alternance de forêts naturelles et de cultures de mimosas et d'eucalyptus
- les noyaux historiques du Logis, de l'église et du château ainsi que certaines parties des quartiers des Sausserons, Cabrol, Carpénèdes et Castellaras
- les versants sculptés en terrasses (restanques) qui assurent un rôle fondamental dans le maintien (ou le développement) de la biodiversité mais aussi dans la consolidation et la stabilisation de terrains en pente
- des terres agricoles à forte valeur paysagère : les cultures de mimosa et d'eucalyptus
- la plaine de la Siagne

Les principales pressions qui menacent le paysage sont :

- Le recul de la ripisylve sous la pression de l'urbanisation
- Le mitage des versants des collines du plateau de Valbonne et du Tanneron
- la dégradation des forêts du Tanneron, suite aux nombreux feux de forêt
- la dégradation des abords de la RD 109 par la profusion de hangars, panneaux publicitaires...

2- Incidences du zonage et du réglement :

Incidences positives

Globalement, le zonage et le règlement pérennisent les typologies paysagères existantes, notamment les hauteurs et volumes des constructions, l'aspect extérieur des constructions pour préserver les silhouettes urbaines et limiter l'impact visuel du bâti. Les articles 4, 5 et 6 participent à la concrétisation de ces dispositions.

La valorisation des terres agricoles à forte valeur paysagère (cultures de mimosa et d'eucalyptus) aura une incidence positive sur la préservation du patrimoine paysager identaire du territoire communal.

Règlement

L'article 5 définit des dispositions générales et des dispositions particulières qui préservent le caractère paysager des constructions et aménagements. Il stipule, en zones U2, U3 et U4, que l'installation de panneaux solaires est soumise à des conditions supplémentaires : les panneaux doivent être regroupés, adossés à la pente et implantés horizontalement en bas de toiture et ne doivent pas dépasser 50% de la surface du pan de toiture.

L'article 6 fixe des coefficients de végétalisation (40%/30% en zone U2 et 65% en zone U3, 80% en zone U4 et 15 % en zone U5 de la superficie totale de l'unité foncière) qui confortent l'enjeu paysager patrimonial. Il impose également que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Zonage

En zone urbaine, des espaces naturels identifiés en tant «qu'éléments de paysage à protéger» permettent de préserver des espaces de nature et de respiration de tout aménagement susceptible de dégrader le paysage.

La grande majorité de la ripisylve de La Siagne sera protégée au titre d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées

Les éléments du patrimoine et de paysage à protéger sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le classement en zone A ou N des mimosas et des sites de restanques contribue à la préservation des typologies paysagères.

Certaines mesures édictées dans le PADD (notamment la mise en valeur des principaux cours d'eau et leur ripisylve) oeuvrent en faveur de la valorisation et de la préservation des paysages.

Incidences potentiellement négatives

Le développement de nouvelles zones d'urbanisation impliquent localement des impacts paysagers. Ceux-ci, même si les projets sont intégrés paysagèrement, vont transformer le paysage existant.

Les extensions et annexes des constructions existantes en zones N et A sont autorisées. Cette disposition peut avoir une incidence négative sur le paysage.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La Trame Verte et Bleue en préservant les grandes entités naturelles (forêts, cours d'eau et sa ripisylve,...) du territoire communal par un certain nombre de prescriptions en matière d'aménagement va permettre d'éviter ou de réduire les incidences paysagères du PLU.

Les extensions et annexes en zone N sont conditionnées par une bonne intégration paysagère dans le site naturel.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées

1- Enjeux :

La collecte et la gestion des déchets sur la commune de Pégomas sont prises en charge par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse. Le traitement (élimination et gestion des déchetteries) est délégué au syndicat du SMED (syndicat mixte d'élimination des déchets).

La commune dispose sur son territoire d'une déchetterie (au lieu-dit la Fénerie) pour les objets encombrants et les déchets hors catégorie.

Le principal enjeu est de répondre à l'augmentation prévisible des déchets induits par le développement urbain et économique du territoire, en recyclant le plus possible.

2- Incidences du zonage et du réglement :

Incidences positives

Le règlement stipule que les caractéristiques des accès et des voies privés doivent satisfaire aux exigences de ramassage des ordures ménagères. Cette préconisation aura une incidence positive sur la gestion et la collecte des déchets.

Dans toutes les zones U, l'article 9 précise que «les occupations et utilisations du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en oeuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective». Pour les zones U1 à U4, toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté, avec un local poubelle suffisamment dimensionné pour la collecte sélective. Ces prescriptions auront une incidence positive en matière de gestion et collecte sélective des déchets.

Incidences potentiellement négatives

La croissance démographique va entraîner une augmentation, en valeur absolue, du volume des déchets produits qui devra être trié, collecté puis traité.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

L'augmentation de la production de déchets ménagers pourrait être compensée par des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), l'encouragement au tri et la promotion des politiques de valorisation.

Source : CEREG Territoires

3 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Consommation des sols	☺ Limitation de l'étalement urbain Préservation de la biodiversité et des grandes continuités 😐 écologiques	La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine. Les prescriptions relatives aux PPR inondation et feux de forêt permettront de limiter la consommation des sols
Biodiversité et milieux naturels	☺ Maintien des continuités écologiques (zones N, A, EBC, éléments de paysage à protéger) ☺ Préservation de la biodiversité dans les espaces naturels DTA et SRCE par un zonage N ou A	Les prescriptions à la «Trame Verte et Bleue» permettront de réduire l'impact les incidences négatives du projet de PLU De forts coefficients de végétalisation permettront de limiter la constructibilité dans les zones sensibles (U3,U4)
Risques naturels et technologiques	☺ Respect de la réglementation en vigueur concernant la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ☺ Préservation des principaux vallons de toute construction par un zonage N ☺ Maintien et création de coupures agricoles ☺ Instauration des marges de recul dans les axes des ravins, talwegs, cours d'eau et plans d'eau ☺ Implantation des constructions adaptée au principe des restanques en zone A ☹ Zones U6, U7 et U5 dans des espaces de mobilité (lit majeur) des cours d'eau ☹ Augmentation des surfaces imperméabilisées et risque du ruissellement	Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres Respect de la règlementation en vigueur relative aux plans de préventions des risques inondation et feux de forêt

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

3 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Ressource en eau	☹ Augmentation du volume des eaux usées à traiter ☹ Augmentation des consommations des ressources en eau 😐 Limitation des déversements vers le milieu naturel 😐 Réduction des rejets directs et des infiltrations des eaux usées à proximité du cours d'eau ☹ Imperméabilisation des sols limitera l'infiltration des eaux de pluie engendrant un risque de saturation du réseau pluvial	Pour toute nouvelle constructions : obligations d'un bassin de rétention des eaux pluviales avec des règles de rejet et de rétention sera exigé. Dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales Adoption des schémas directeurs d'eau potable et d'eaux usées
Qualité de l'air **Ressource énergétique**	☺ Densification des bâtiments (efficacité énergétique des bâtiments et des transports) ☺ Cheminements doux : desserte des terrains pour piétons et vélos ☺ Large possibilité d'installations d'énergies renouvelables	Respect de la réglementation thermique en vigueur pour les constructions nouvelles Obligations imposées en termes de performance énergétique pour les constructions nouvelles en zones U4 Majoration de 10% du CES en zone U2 pour les installations énergétiques
Ambiance sonore	☺ Développement des déplacements doux ☹ Augmentation des déplacements motorisés liée à la croissance démographique et économique	Incitation au recours des transports collectifs et développement des transports doux
Paysage et patrimoine bâti	☺ Préservation des typologies paysagères existantes ☺ Conservation du caractère paysager des constructions ☺ Les grands espaces naturels identitaires (massifs boisés, ripisylve de la Siagne) sont protégés par un zonage N ☺ Maintien de la culture du mimosa et des sites de restanques par un zonage A ☹ Impacts paysagers induits par le développement de nouvelles zones d'urbanisation et des possibilités d'extension en zones N et A, et d'aires de stationnement en zone A	Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations. Préservation des grandes entités naturelles du territoire dans le cadre la «Trame Verte et Bleue» communale
Gestion des déchets	☹ Production de déchets supplémentaires	

Niveau des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence neutre	😐
Incidence négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - OAP sectorielle - Le secteur du Château

OAP Le secteur du Château		
Projet	**Revitalisation du site en renouvellant le tissu urbain existant via la création d'une opération urbaine à vocation mixte : logements et équipements**	
Description du site	**Superficie**	5 000 m² environ
	Occupation du sol	Habitations, bâtiment d'activités, parking
	Trame verte et bleue	Pas directement concerné par la trame verte et bleue, mais à proximité du cours d'eau la Mourachonne
	Paysage	Site en plein coeur du centre-ville, à proximité immédiate du cours d'eau de la Mourachonne
	Périmètres à statut concernés	PPR Inondation : zones soumises à des risques forts et modérés Périmètre de protection «éloigné» des puits de captage de la Siagne

OAP Le secteur du Château

Projet

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - OAP sectorielle - Le secteur du Château

OAP Le secteur du Château		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures d'intégration environnementales proposées**
Continuités écologiques et biodiversité	☺ Préservation des réservoirs biologiques et des corridors écologiques aquatiques ☺ Protection de la ripisylve ☺ Confortement des espaces de nature en ville	Les espaces végétalisés seront préservés et/ou creés Le cours d'eau de la Mourachonne sera préservé
Qualité des eaux superficielles et souterraines	☹ Maintien du bon état écologique des eaux : la fréquentation des abords de la Mourachonne peut être source de pollution.	Une sensibilisation du public sur la préservation du cours d'eau est à préconiser En phase travaux, toutes les précautions devront être prises afin de ne pas polluer la Mourachonne à proximité
Risques	☺ Protection contre le risque inondation ☹ L'aménagement d'un jardin public sur les bords de la Mourachonne peut accroitre la vulnérabilité des personnes (en rouge PPRi) ☹ Limitation de l'imperméabilisation des sols : si l'aménagement du jardin public implique une imperméabilisation	Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations seront respectées La vulnérabilité du secteur sera prise en compte dans les futurs projets
AEP et Assainissement		
Nuisances	😐 La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic donc des nuisances sonores	Le développement des axes de déplacement pour les piétons va permettre de limiter la circulation automobile
Perception et ambiance paysagère	☺ Préservation et mise en valeur de la qualité paysagère de la Mourachonne ☺ Préservation de la qualité paysagère du bâti	Mise en valeur par des cheminements piétons Les perceptions visuelles vers la Mourachonne seront préservées Les futures constructions se limiteront aux hauteurs des constructions voisines (12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3 ème niveau)
Qualité de l'air **Ressource énergétique**	☺ Densification des poches d'habitat au sein du noyau urbain ☺ Développement des liaisons douces	

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

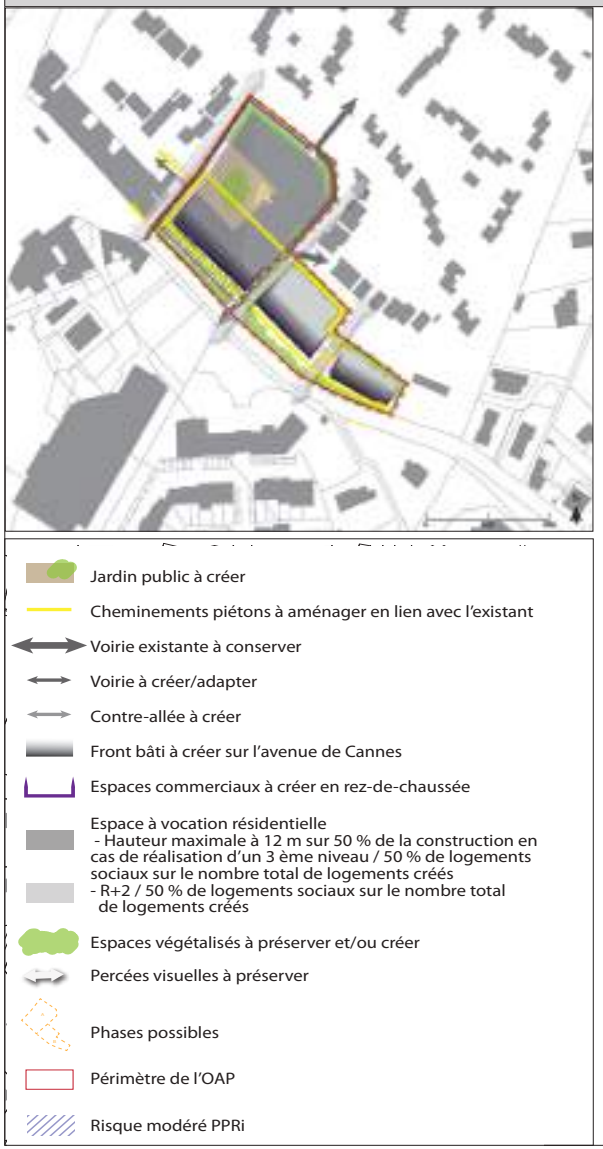
Source : CEREG Territoires

3.2 - OAP sectorielle - Le secteur du Logis

OAP Le secteur du Logis		
Projet	**Revitalisation du site via la création d'une opération urbaine à vocation mixte : logements et commerces**	
Description du site	**Superficie**	8 750 m² environ
	Occupation du sol	Zones d'habitations sous forme de petits collectifs et habitats individuels groupés : zone commerciale et équipements sportifs Jardins privés, alignements d'arbres
	Trame verte et bleue	Secteur pas concerné par la trame verte et bleue
	Paysage	Quartier en continuité du noyau urbain originel du quartier du Château, sur la plaine de la siagne
	Périmètres à statut concernés	PPR Inondation : zone soumise à des risques modérés

OAP Le secteur du Logis

Projet



Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2 - OAP sectorielle - Le secteur du Logis

OAP Le secteur du Logis		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures d'intégration environnementales proposées**
Continuités écologiques et biodiversité	☺ Confortement des espaces de nature en ville	Les espaces végétalisés seront préservés et/ou creés au coeur de l'opération
Qualité des eaux superficielles et souterraines		
Risques	☺ Protection contre le risque inondation ☹ Limitation de l'imperméabilisation des sols	Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations seront respectées La vulnérabilité du secteur sera prise en compte dans les futurs projets
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable et raccordé au réseau d'assainissement collectif	
Nuisances	😐 La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic donc des nuisances sonores	Le développement des axes de déplacement pour les piétons va permettre de limiter la circulation automobile
Perception et ambiance paysagère	☺ Préservation de la qualité paysagère du bâti et des perceptions visuelles	Mise en valeur par des cheminements piétons Les perceptions visuelles depuis l'avenue de Cannes seront préservées Les futures constructions se limiteront aux hauteurs des constructions voisines (12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3 ème niveau)
Qualité de l'air **Ressource énergétique**	☺ Densification des poches d'habitat en continuité du village ☺ Développement des liaisons douces entre les différents équipements	Des cheminements piétons permettront une libre circulation sur l'ensemble du site

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

4 - INCIDENCES DES OUVERTURES A L'URBANISATION

Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs, soit l'inscription en zone urbaine d'environ **4,5 ha** de terrains inscrits en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune, au titre du RNU.
0,9 ha concerne des extensions de l'enveloppe urbaine existante.

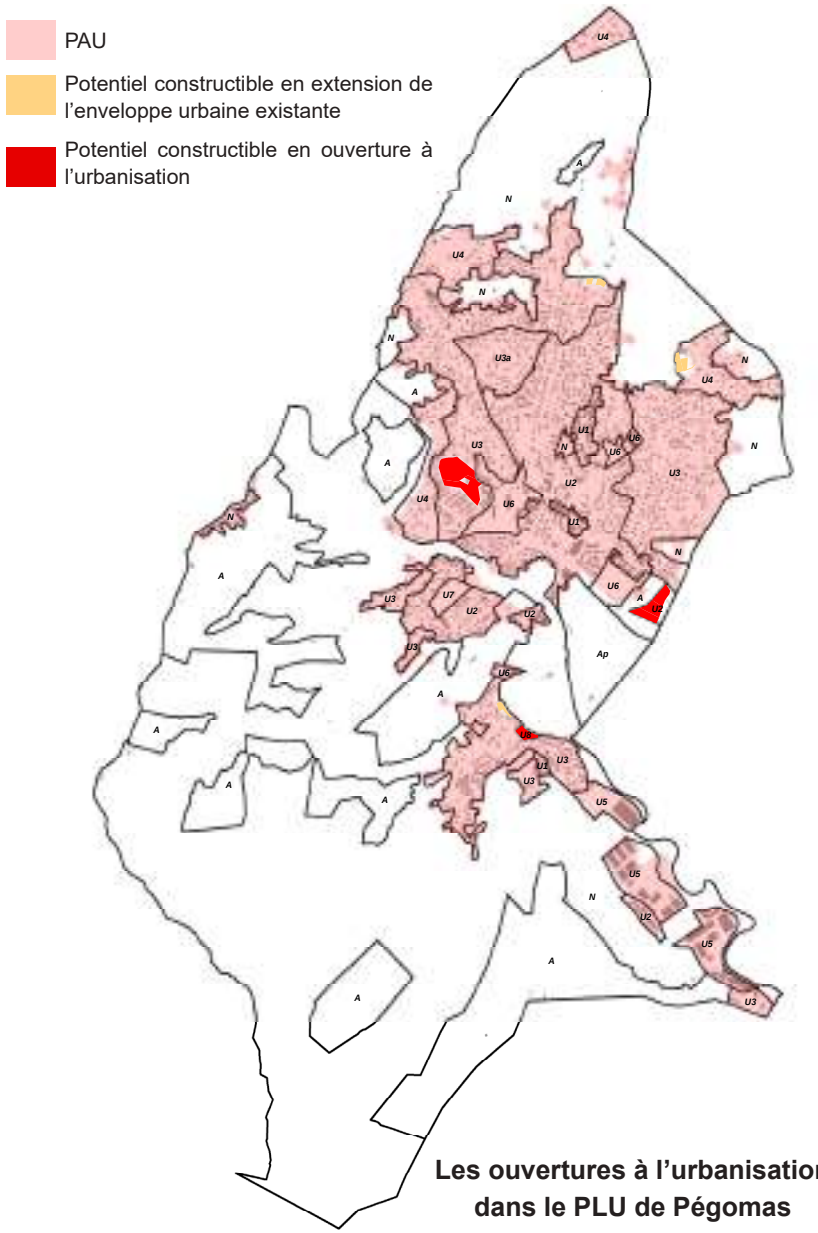
Les espaces inscrits en dehors des PAU et classés en zone urbaine au PLU permettent la mise en oeuvre du projet de développement communal, et une réponse aux besoins de la population actuelle et future :

- 1,5 ha en zone U2 : SMS n°6, ER n°51 et 52, PMS, coefficient de majoration du volume constructible : pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux, d'une caserne de pompiers et un équipement pour les services techniques

- 3,1 ha en zones U3 : SMS n°9, PMS, coefficient de majoration du volume constructible : pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux

- 0,4 ha en zone U8 : ER n°54 : pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage

Ces ouvertures à l'urbanisation sont cartographiées ci-contre.
Les tableaux ci-après synthétisent les impacts prévisibles du PLU sur ces secteurs et les mesures préconisées.



Les ouvertures à l'urbanisation dans le PLU de Pégomas

4 - INCIDENCES DES OUVERTURES A L'URBANISATION

4.1 - Secteur Bastidon (U2)

Secteur Bastidon : ER n°50 (caserne pompiers) et 51 (services techniques) / SMS n°6/n°8		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	☹ Dans la Trame bleue : incidences sur la fonctionnalité hydraulique du cours d'eau ☹ Présence de boisements et de haies : impacts potentiels sur la biodiversité et sur les fonctionnalités écologiques	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées Conservation des boisements
Risques	☹ Dans la Trame bleue en tant qu'espace de mobilité du cours d'eau de la Siagne 😐 En zone bleue du PPR inondation (zone à risque modéré) : augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes	Mesures dans le PLU Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations seront respectées : la vulnérabilité du secteur sera prise en compte dans les futurs projets
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable et raccordé au réseau d'assainissement collectif	
Nuisances	😐 La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic donc des nuisances sonores, notamment sur la D9 classée «voies bruyantes» (catégorie 3).	Mesures dans le PLU Prescriptions accoustiques relatives au classement sonore des voies Mesures recommandées Développer des axes de déplacement pour les piétons va permettre de limiter la circulation automobile
Perception et ambiance paysagère	☹ L'artificalisation du terrain va modifier la perception du site : Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site Perceptions rapprochées (depuis le D9 et D1209 et D1009) et lointaines (depuis les collines environnantes).	Mesures dans le PLU Coefficients de végétalisation et préservation ou remplacement des arbres existants + Articles 4, 5 et 6 Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées : Préservation des sujets intéressants et des haies arborées Renforcement de la végétation par des haies séparatives et des alignements le long des voies

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

4 - INCIDENCES DES OUVERTURES A L'URBANISATION

4.2 - Secteur Castellaras (U3)

Secteur Castellaras : SMS n°9 (logements sociaux)		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	☹ En partie dans la trame verte (espaces verts urbains) Présence de boisements : impacts potentiels sur la biodiversité et sur les fonctionnalités écologiques	<u>Mesures dans le PLU</u> Application des Dispositions générales relatives à la TVB <u>Mesures recommandées</u> Conservation des boisements
Risques	😐 Risque incendie : zone d'aléa faible ☹ Aléa fort retrait-gonflement des argiles	<u>Mesures dans le PLU</u> Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Incendie Feux de forêt seront respectées / Prendre en compte les règles de contruction dans les sols argileux soumis au retrait-gonflement (site BRGM)
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable et raccordé au réseau d'assainissement collectif	
Nuisances	😐 La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic donc des nuisances sonores	<u>Mesures recommandées</u> Développer des axes de déplacement pour les piétons va permettre de limiter la circulation automobile
Perception et ambiance paysagère	☹ L'artificalisation du terrain va modifier la perception du site : Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site	<u>Mesures dans le PLU</u> Coefficients de végétalisation (65% en U3) et préservation ou remplacement des arbres existants + Articles 4, 5 et 6 Application des Dispositions générales relatives à la TVB <u>Mesures recommandées</u> : Renforcement de la végétation par des haies séparatives et des alignements le long des voies

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

4 - INCIDENCES DES OUVERTURES A L'URBANISATION

4.3 - Secteur Fénerie (U8)

Secteur Fénerie : ER n°53 (aire d'accueil des gens du voyage)		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	☹ Dans la trame verte (boisement et ripisylve) et bleue (cours d'eau SRCE) communale ☹ Présence de végétation rivulaire : impacts potentiels sur la biodiversité : dérangement / destruction des espèces des milieux aquatiques	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB La végétation rivulaire sera préservée à travers la zone rouge du PPR inondation
Risques	☹ Partie Nord du secteur en zone rouge du PPR inondation 😐 Risque incendie : zone d'aléa faible 😐 Aléa faible retrait-gonflement des argiles	Mesures dans le PLU Les dispositions des PPR Incendie Feux de forêt et inondations seront respectées : la vulnérabilité du secteur sera prise en compte dans les futurs projets La zone rouge du PPRi restera inscontructible
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable et raccordé au réseau d'assainissement collectif	
Nuisances	😐 La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic donc des nuisances sonores	Mesures recommandées Développer des axes de déplacement pour les piétons va permettre de limiter la circulation automobile
Perception et ambiance paysagère	😐 L'artificalisation du terrain va modifier la perception du site : Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site Depuis la route de la Fénerie, la perception du site est limitée par un talus	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées : Renforcement de la végétation par des haies séparatives et des alignements le long des voies

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

4 - INCIDENCES DES OUVERTURES A L'URBANISATION

4.3 - Au Nord du secteur Les Mitres (U4)

Secteur au Nord des Mitres : PMS (réalisation de logements)		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	☹ Dans la trame verte : réservoir de biodiversité SRCE Végétation herbacée majoritaire	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB
Risques	😐 Risque incendie : zone d'aléa modéré à prescriptions particulières 😐 Aléa faible retrait-gonflement des argiles	Mesures dans le PLU Les dispositions du PPR Incendie Feux de forêt seront respectées : la vulnérabilité du secteur sera prise en compte dans les futurs projets
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable ☹ En assainissement non collectif : incidences potentielles sur le milieu naturel	Mesures dans le règlement du PLU Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques pourront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome sur la parcelle ; ces derniers doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur
Nuisances		
Perception et ambiance paysagère	☹ L'artificalisation du terrain va modifier la perception du site : Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site	Mesures dans le PLU Coefficients de végétalisation (80% en U4) et préservation ou remplacement des arbres existants Application des Dispositions générales relatives à la TVB Articles 4, 5 et 6

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

5 - INCIDENCES DES AUTRES SECTEURS DE PROJET

5.1 - ER 48 (U2) : Espace vert et aménagements à vocation de loisirs

ER 48 : Espace vert et aménagements à vocation de loisirs		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	😐 Dans la trame bleue : espace de mobilité des cours d'eau SRCE Végétation herbacée, haies séparatives arborées Au regard de la vocation future de la zone et des habitats présents, il n'y aura pas d'incidence significative sur les continuités écologiques et la biodiversité	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées Maintien des haies séparatives
Risques	😐 Risque inondation : zone rouge du PPRi Aléa faible retrait-gonflement des argiles	Mesures dans le PLU Les dispositions du PPR Inondation seront respectées : les aires de plein air, de sport ou d'espace vert sont autorisées avec prescriptions
AEP et Assainissement	🙂 Desservie en eau potable En assainissement collectif	
Nuisances		
Perception et ambiance paysagère	😐 Au regard de la vocation future de la zone, il n'y aura pas d'incidence significative sur la qualité paysagère et la perception du site	

Type des incidences	
Incidence positive	🙂
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

5 - INCIDENCES DES AUTRES SECTEURS DE PROJET

5.2 - ER 47 (U2) : Ecole

ER 47 : Ecole		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	Friche - Végétation herbacée majoritaire 😐 Au regard des habitats présents et de l'environnement urbain du secteur il n'y aura pas d'incidence significative sur les continuités écologiques et la biodiversité	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB
Risques	☹ Aléa Fort retrait-gonflement des argiles	Mesures dans le PLU Prendre en compte les règles de contruction dans les sols argileux soumis au retrait-gonflement (site BRGM)
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable En assainissement collectif	
Nuisances	La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic 😐 donc des nuisances sonores, notamment sur la D9 classées en «voies bruyantes» (catégorie 3)	Mesures recommandées Prescriptions accoustiques relatives au classement sonore des voies Développer des modes doux
Perception et ambiance paysagère	L'artificialisation du terrain va modifier la perception du site ; toutefois le projet 😐 s'inscrivant dans un contexte urbain les Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site seront modérées	Mesures dans le PLU Articles 4, 5 et 6

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

5 - INCIDENCES DES AUTRES SECTEURS DE PROJET

5.3 - SMS 7 (U3)

SMS 7 : Logements sociaux		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	😐 Végétation arborée et herbacée ; haies arborées en limites séparatives 😐 Les incidences sur la fonctionnalité écologique de la trame verte sont potentielles (en limite du réservoir de biodiversité SRCE)	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées Préservation des haies boisées
Risques	😐 zone d'aléa faible incendie 😐 Aléa faible retrait-gonflement des argiles	Mesures dans le PLU Les dispositions du PPRIFF seront respectées
AEP et Assainissement	🙂 Desservie en eau potable En assainissement collectif	
Nuisances	La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic 😐 donc des nuisances sonores, notamment sur la D109 classées en «voies bruyantes» (catégorie 4)	Mesures recommandées Prescriptions accoustiques relatives au classement sonore des voies Développer des modes doux
Perception et ambiance paysagère	L'artificialisation du terrain va modifier la perception du site qui s'inscrit dans ☹ un contecte rural : Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site	Mesures dans le PLU Articles 4, 5 et 6 Mesures recommandées Préservation des haies boisées en limites séparatives

Type des incidences	
Incidence positive	🙂
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

CHAPITRE 3

ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

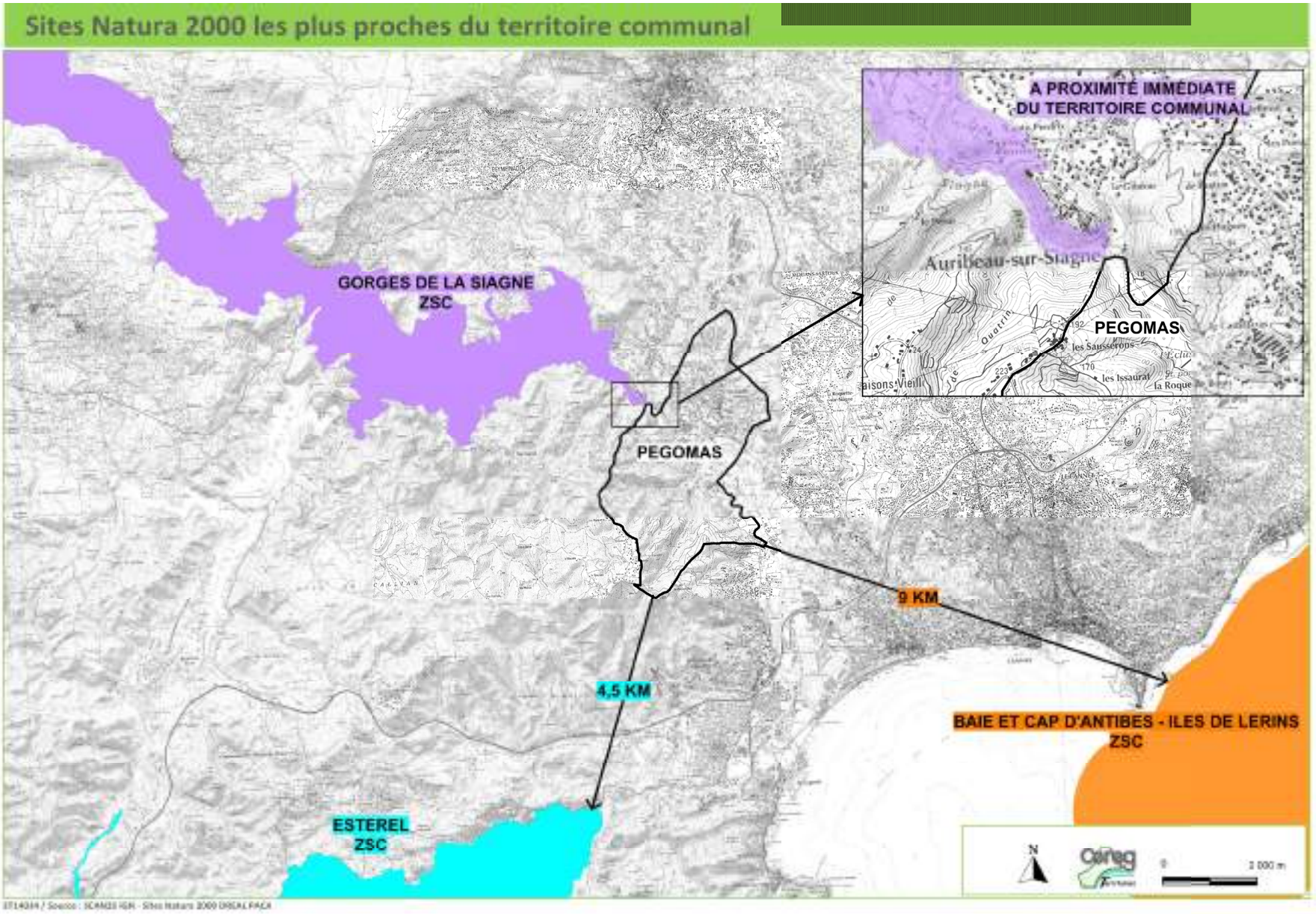
1 - PRÉSENTATION DES SITES NATURA 2000

Le projet de PLU de Pégomas intersecte aucun site Natura 2000. Au plus prés, les limites communales se trouvent aux distances suivantes :

- à proximité immédiate de la ZSC «GORGES DE LA SIAGNE»
- 4,5 km de la ZSC «ESTEREL»
- 9 Km de la ZSC «BAIE ET CAP D'ANTIBES - ILES DE LERINS»

On trouvera à la page ci-après, le repérage des distances d'éloignement entre la commune et les différentes zones Natura 2000.

Source : CEREG Territoires



Source : CEREG Territoires

2 - DESCRIPTION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

2.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet

Au regard des distances d'éloignement entre les sites Natura 2000 et le territoire communal, le seul site susceptible d'être impacté par le projet de PLU est la zone spéciale de conservation «GORGES DE LA SIAGNE», localisé à proximité immédiate sur la commune d'Auribeau-sur-Siagne.

Conformément à la circulaire du 15/04/10 relative à l'évaluation des incidences Natura 2000, cette évaluation des incidences Natura 2000 ne traite que des incidences du projet de PLU sur les objectifs de conservation du site.

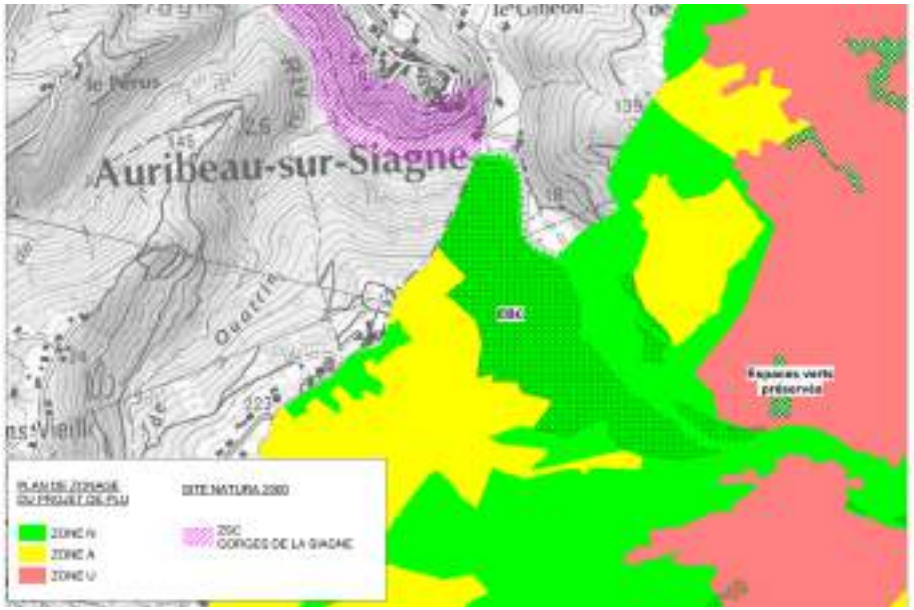
Ceux-ci sont décrits dans le document d'objectifs (DOCOB) du site FR9301574 «GORGES DE LA SIAGNE». Le tableau ci-après, extrait de la partie A du Docob, liste les enjeux de conservation et en apprécie l'importance.

ENJEUX DE CONSERVATION DU SITE «GORGES DE LA SIAGNE	
ENJEUX	**NATURE DE L'ENJEU**
Préservation de l'hydrosystème : ressources, habitats, ripisylves, tuf et travertin, faune et flore aquatiques	Majeur
Maîtrise de la fréquentation de milieux naturels	Fort
Préservation de certains habitats remarquables pour les chiroptères	Très fort
Préservation des milieux ouverts et des paysages, de la faune et de la flore associées	Fort
Restauration des cultures : oliveraies, châtaigneraies, entretien des suberaies	Fort
Prévention des incendies de forêt	Fort
Maîtrise de l'urbanisme et des aménagements associés	Fort
Maîtrise des espèces invasives (mimosa, budleia)	Moyen
Arrêté de Protection de Biotope	Fort

Source : CEREG Territoires

La zone spéciale de conservation en lien avec le cours d'eau de La Siagne est située en amont du projet de PLU, de ce fait les éventuelles pollutions liées à l'augmentation des eaux de ruissellements engendrées par l'imperméabilisation des sols n'impacteront pas la qualité de la ressource en eau.

Le projet de PLU ne prévoit pas de zones à urbaniser à proximité de ce site Natura 2000. Le zonage du PLU limitrophe au site envisage de classer la Siagne et la ripisylve en zone naturelle (N) et en espaces boisés classés (Cf. carte ci-dessous).



Les chiroptères sont susceptibles d'emprunter des corridors de milieux humides pour se déplacer et occuper temporairement les zones humides et ripisylves de la Siagne. Cependant, le PLU de Pégomas n'engendrant pas d'artificialisation des zones humides, de la ripisylve et tout autre milieu naturel, il n'y aura donc pas d'incidence notable pour ces espèces.

2 - DESCRIPTION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

2.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet

De plus, les zones agricoles du projet de PLU (environ 216,5 ha soit 19% du territoire) correspondent en grande partie aux exploitations existantes ; il n'y aura donc pas de transformation d'espaces boisés en surface d'exploitation horticole ou autre. Les zones agricoles du projet de PLU recensent également des terrains potentiellement exploitables.

A noter que le projet de création d'un sentier et d'un parcours de santé sur les berges de la Siagne en lien avec le jardin de l'écluse, énoncé dans le PADD, répond à l'objectif de gestion «aménagement de l'accueil sur le site : création de sentiers à thèmes» inscrit dans le DOCOB.

Source : CEREG Territoires

3 - CONCLUSION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

Le projet de PLU de Pégomas n'affecte en aucune manière la zone Natura 2000 «LES GORGES DE LA SIAGNE» (FR9301574). De plus, le projet de PLU n'engendrant pas d'artificialisation des milieux naturels dépendants du site, il n'y aura pas d'incidences notables pour les habitats et les espèces.

Source : CEREG Territoires

PARTIE 5 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION RNU/PLU

TOME 2 - PARTIE 5

CHAPITRE 1

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR L'ÉLABORATION DU PLU

1 - PASSAGE DU RNU AU PLU

Les projets urbains et d'aménagement de la commune de Pégomas étaient jusqu'au 26 mars 2017, sous l'égide du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 19 Mars 1988.

Au regard des nouvelles évolutions législatives, la commune de Pégomas est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 27 Mars 2017 et ce jusqu'à l'approbation du PLU.

Le POS était devenu un outil ne permettant plus l'encadrement urbanistique du développement communal, dans un contexte d'évolution économique et démographique dynamique. La capacité de développement proposée à l'heure actuelle ne correspond plus au modèle qualitatif qu'exige une urbanité durable, basée sur la solidarité sociale, les économies de l'espace, le renouvellement urbain et une mobilité nouvelle.

Ainsi, l'élaboration du PLU de Pégomas n'est pas simplement une réponse aux attentes réglementaires des dernières réformes en urbanisme inscrites dans la loi SRU de 2000, la loi Grenelle II de 2010 ou la loi ALUR de 2014.

Elle correspond à une nécessité de mieux intégrer l'aspect prospectif de l'urbanisme dans ses dimensions sociale et économique, mais aussi environnementale : celle de définir un véritable Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire pégomassois, porté par des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation cohérentes et adaptées, qui assurent la retranscription spatiale de ce projet dans le temps.

L'élaboration du PLU permet donc à la commune de redéfinir ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les communes non dotées d'un PLU ou d'un document en tenant lieu, sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Ces règles sont posées par les articles L.111-1 à L.111-25 du Code de l'Urbanisme et les articles R.111-1 à R.111-51, selon 7 catégories :

- ***La localisation, l'implantation et la desserte des constructions*** (L.111-3 à L.111-13 et R.111-2 à R.111-20)
- ***La densité des constructions*** (L.111-14 et L.111-15 et R.111-21 à R.111-22)
- ***Les performances environnementales et énergétiques*** (L.111-16 à L.111-18 et R.111-23 à R.111-24)
- ***Les règles de réalisation d'aires de stationnement*** (L.111-19 à L.111-21 et R.111-25)
- ***La préservation des éléments patrimoniaux, architecturaux, paysagers ou écologiques*** (L.111-22 à L.111-23 et R.111-26 à R.111-30)
- ***La mixité sociale et fonctionnelle*** (L.111-24)
- ***Les autres types de construction*** (L.111-25 et R.111-31 et suivants)

Les communes où s'applique le RNU sont également soumises au **principe de constructibilité limitée** - articles L.111-3 et L.111-4 du Code de l'Urbanisme -, qui restreint fortement les possibilités de construire en dehors des parties actuellement urbanisées.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement ainsi que des pièces graphiques. Il peut en outre comporter des plans de secteurs. Il est accompagné d'annexes.

- **Le rapport de présentation** explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
  Il s'appuie sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.
  Il analyse également les incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, expose les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser ces incidences négatives et définit les critères retenus pour suivre les effets du plan.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est une pièce créée par la loi SRU. Il présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de la commune.
  L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le PADD *« définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont également une pièce nouvelle du PLU. Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou secteurs, de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, ou encore d'assurer le développement de la commune.
  Les OAP doivent être en cohérence avec le PADD. L'exécution de tous travaux, constructions... doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Le règlement écrit** est composé d'articles, qui :
  - fixent les règles d'affectation des sols, en délimitant 4 types de zones – *zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N)* –.
  - précisent les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des règles.

- **Le règlement graphique ou plan de zonage** qui indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu.

  Le découpage des zones est désormais effectué en quatre catégories :

PLU
Zones urbaines - U
Zones à urbaniser - AU
Zones agricoles - A
Zones naturelles - N

- **Les annexes,** qui comprennent à titre informatif divers documents (articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme).

3 - PROJET INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT ET AUX PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'approche environnementale accompagne le projet de PLU au niveau stratégique, lors de la rédaction du projet politique (PADD) mais également lors de la traduction réglementaire de ce projet politique.

Le travail d'évaluation, au regard des cibles environnementales, permet de conforter la cohérence environnementale du PLU.

Le choix du classement des zones ou du niveau d'intensification se fait en fonction de l'identification de différentes typologies de morphologie urbaine, paysagère et environnementale, répondant par exemple à des enjeux de développement en matière de ressources naturelles.

Ces zones font l'objet, dans l'écriture du PLU, de choix reposant à la fois sur les besoins de développement urbain, mais également les besoins environnementaux, de manière à ce que ce développement se fasse de façon la plus intégrée possible.

Par ailleurs, le PLU se place dans une logique ambitieuse de diminution des objectifs de consommation d'espace, ce qui abouti à proposer un meilleur équilibre territorial entre les espaces urbains, les espaces agricoles et les espaces naturels et à la prise en compte notamment de la valeur paysagère et écologique de ces espaces.

Cette logique de réduction des objectifs de consommation d'espace trouve sa traduction dans les choix de spatialisation du zonage, en priorisant le recentrage de l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés, et en identifiant des limites claires à l'urbanisation. Les espaces agricoles et naturels retrouvent leur vocation originelle et ne sont plus livrés au mitage.

Ces objectifs de réduction de la consommation d'espace par rapport aux parties actuellement urbanisées sont assimilés dans les dispositions réglementaires applicables au zonage, notamment par l'incitation à la densification dans les espaces déjà urbanisés et la plus grande protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels.

Le PLU permet également d'intégrer les principes de continuités écologiques sous l'angle de l'aménagement du territoire.

Il fait de l'environnement une orientation forte du projet de territoire. Le renforcement des espaces naturels et paysagers et la préservation de la biodiversité deviennent des objectifs à part entière.

L'analyse paysagère et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre du PLU ont effectivement montré l'importance du rôle du végétal dans les perceptions du territoire et de la préservation de la « Trame Verte et Bleue ».

Plusieurs traductions réglementaires ont été choisies afin que les prescriptions réglementaires puissent s'adapter au mieux au niveau de préservation souhaité (espaces boisés classés, élément de paysage à préserver, définition d'un coefficient de végétalisation, ...)

Enfin, et parce que le PLU se doit de respecter les grands principes du développement durable, d'autres thématiques sont désormais intégrées dans le projet d'aménagement communal : transports et mobilité, mixité sociale et fonctionnelle, cadre de vie, etc.

L'évaluation environnementale réalisée, conjointement à la démarche d'élaboration du projet de territoire de PLU, permet donc d'aboutir au meilleur compromis entre le projet politique porté par les élus et la sensibilité environnementale du territoire.

Plus globalement, le PLU répond aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L.110-1 du Code de l'Environnement :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire.

Les principes généraux définis aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme forment le cadre général dans lequel le PLU de Pégomas s'inscrit, et notamment ceux visant à :

- *L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité.*

  ► Le projet de PLU de Pégomas vise à permettre les opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain, maîtriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs collinaires, renforcer l'urbanisation du centre urbain, préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, protéger le patrimoine bâti et paysager et développer les infrastructures de transports et les modes doux en lien avec les espaces urbains.

- *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.*

  ► Le projet de PLU de Pégomas vise ainsi à développer l'urbanisation en cohérence avec les typologies bâties existantes, mettre en valeur les entrées de ville, développer une offre en logements suffisante en assurant une mixité sociale au sein des futures opérations de logements et en permettant le développement de typologies d'habitats alternatives, développer les activités économiques, touristiques, sportives et culturelles en se basant sur les potentialités du territoire communal et en permettant la création d'emplois, assurer un niveau d'équipement suffisant pour la population actuelle et future, maintenir et développer la fonction commerciale en centre urbain, développer les communications électroniques afin de réduire les insuffisances, développer les déplacements en modes doux et transports collectifs.

- *La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

  ► Le projet de PLU de Pégomas vise à assurer la desserte en réseau d'eau potable et assainissement, assurer la desserte sécuritaire des zones urbaines, assurer la protection des biens et des personnes face aux risques naturels, réduire les pollutions et nuisances induites par l'espace urbain et son développement, identifier et protéger les espaces naturels et la biodiversité locale, réduire l'utilisation de la voiture individuelle au profit des déplacements en modes doux ou en transports collectifs, assurer la gestion et la protection de la ressource en eau, limiter l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellements, préserver et restaurer les espaces naturels permettant la connexion entre les espaces naturels et le déplacement des espèces faunistiques et floristiques, permettre le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions.

4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

L'élaboration du PLU ne révèle pas un bouleversement de l'occupation du sol de Pégomas mais vise, d'une part, à la prise en compte des nouvelles législations (lois SRU, ALUR, Grenelle 2) et, d'autre part, de clarifier et de rendre cohérent le document d'urbanisme de la commune avec la configuration actuelle du territoire communal et les logiques de territoire qui s'appliquent à l'échelle intercommunale.

Le projet de territoire s'appuie donc sur les documents cadres qui fondent les nombreuses orientations sur lesquelles le PADD s'appuie.

Le PLU est de ce point de vue envisagé non seulement sous l'angle de la compatibilité avec les documents supra-communaux mais également comme une opportunité pour mettre en application ces orientations.
Enfin, la démarche de PLU s'accomplit dans la réponse aux besoins formulés notamment dans le diagnostic territorial et offre un projet d'aménagement adapté à la commune.

Ainsi, comme indiqué dans la délibération du Conseil Municpal de Pégomas du 25.11.2014, le PLU de Pégomas doit notamment être compatible avec la DTA des Alpes-Maritimes, la protection des sites Natura 2000, le Plan de Déplacement Urbain, le Programme Local de l'Habitat, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et toutes autres contraintes supra communales existante ou à venir.
Il permettra notamment de mettre en application les dispositions du Grenelle 2 qui met l'accent sur :

- La gestion économe de l'espace concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- La densification des zones urbaines ou à urbaniser dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants,
- La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (trame verte et bleue) et du plan territorial pour le climat.

**extrait de la délibération du CM de Pégomas du 25.11.2014*

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme posent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU avec les documents, plans ou schémas issus du Code de l'Urbanisme :

- Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes,
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest des Alpes-Maritimes,
- Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Communauté d'Agglomération,
- Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération,
- Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Siagne,
- Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI),
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Ces principaux documents forment le cadre général dans lequel le PLU de Pégomas s'inscrit.

DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée le 2 décembre 2003, localise la commune de Pégomas dans l'espace hors zone de montagne du Moyen-Pays. Elle identifie des objectifs spécifiques liés aux particularités géographiques du territoire.

Les orientations pour l'aménagement et le développement de l'espace hors zone montagne du Moyen-Pays tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays en confortant son armature urbaine et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie :

- Favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral,
- Affirmer la structure polycentrique en renforçant les centres urbains principaux et secondaires, en confortant les pôles d'habitat, de services et d'activités tout en répondant aux besoins des habitants,
- Assurer un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi,
- Assurer une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports,
- Mettre en valeur les espaces naturels dans leurs diverses fonctions, qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels,
- Limiter l'étalement urbain et ainsi permettre la préservation de l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.

La traduction graphique des orientations pour l'aménagement de la bande côtière identifie sur la commune de Pégomas :

- Des territoires à protéger : espace agricole d'une superficie supèrieure à 50ha à l'Est des Sausserons, espaces naturels et forestiers à protéger (Clavary, Mitres, Tapets, massif du Tanneron) et l'axe bleu de la Siagne à protéger.
- Le centre-ville de Pégomas comme centre secondaire à l'échelle de la bande côtière.

Le PLU de Pégomas est ainsi compatible avec les orientations de la DTA en :

- Préservant de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels et forestiers protégés au titre de la DTA,
- Tenant compte des prescriptions des plans de prévention des risques naturels d'inondation et d'incendie de forêts,
- Identifiant et préservant les espaces agricoles exploités et potentiellement exploitables, notamment dans le secteur du Tanneron,
- Préservant les espaces naturels et agricoles jouant un rôle économique et de protection de l'environnement,
- Protégeant le cours d'eau structurant de la Siagne, notamment de par son identification comme corridor écologique principal à préserver et à restaurer,
- Renforcant le centre-ville, notamment par le développement d'équipements publics et le maintien des activités commerciales,
- Maîtrisant le développement urbain dans les secteurs collinaires et en frange urbaine afin de préserver les paysages,
- Pérennisant et développant les activités et en créant des emplois en corrélation avec l'accueil d'une nouvelle population,
- Développant l'urbanisation en priorité le long des axes de déplacements structurants,
- Préservant le patrimoine bâti et paysager.

SCHÉMA DIRECTEUR DE L'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Conformément à l'article L.131-1-10° du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PLU de Pégomas est compatible avec les objectifs du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, en vigueur depuis le 20 Novembre 2015, qui concernent les points suivants :

- ***S'adapter aux effets du changement climatique (OF 0)***

Plusieurs actions du PADD visent à la réduction des causes de vulnérabilité aux effets du changement climatique. Il s'agit d'économiser durablement l'eau et prévenir les insuffisances des réseaux d'eau potable, de renforcer le réseau de collecte des eaux pluviales, prévenir le risque de pollution des eaux, de réduire l'imperméabilisation des sols, de restaurer le bon fonctionnement des milieux, de préserver les espaces de mobilité des cours d'eau, de respecter les zones inondables et instaurer des marges de recul pour l'implantation de nouvelles constructions le long des cours d'eau et de limiter la consommation d'espace.

- ***Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité (OF 1)***

Le PADD préconise une gestion économe et la protection des ressources naturelles, et notamment de la ressource en eau, au travers de la prise en compte des problématiques d'inondations, de périmètres de protection des sources, de la protection des berges et des ripisylves, …

- ***Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques (OF 2)***

Cette orientation fondamentale du SDAGE vise à préserver le bon état des milieux aquatiques, la quantité et la qualité de la ressource.

Le PADD de Pégomas projette le développement de l'urbanisation en cohérence avec le niveau d'équipement et de desserte de la zone. En maîtrisant le développement communal le PADD tient compte de la disponibilité de la ressource en eau.
De plus, la maîtrise des rejets ponctuels ou diffus est prévue par la limitation des rejets de polluants avec des systèmes d'assainissement performants. Enfin, cette disposition nécessite de « maîtriser l'artificialisation des milieux et de préserver les milieux aquatiques et les zones humides », ce qui est prévu par la préservation de la trame verte et bleue et la protection des réservoirs de biodiversité.

- ***Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement (OF 3)***

Le PADD de Pégomas projette le développement de l'urbanisation en cohérence avec le niveau d'équipement de la zone. En maîtrisant le développement communal le PADD tient compte des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants et projetés.

- ***Renforcer la gestion locale de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau (OF 4)***

L'aménagement du territoire de Pégomas, traduit au travers des orientations du PADD , prend en compte les problématiques liées aux différents usages de l'eau : préservation des périmètres de protection, maîtrise des consommations d'eau, confortement de la gestion des réseaux d'eau potable.

- ***Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé (OF 5)***

Le PADD de Pégomas prévoit le développement des réseaux d'eau, encourage la bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que le maintien de la qualité et de la performance des équipements publics afin de prévenir au maximum les risques de pollution .

Source : CEREG Territoires

- ***Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides (OF 6)***

Le PADD répond à cette orientation en identifiant et préservant, notamment, les zones d'expansion des crues de la Siagne et la trame verte et bleue communale, grâce à la sauvegarde des réservoirs de biodiversité et berges et ripisylves de la Siagne.

- ***Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir (OF 7)***

Le PADD , prévoit des actions en faveur de la préservation de la ressource en eau : maintien de la qualité et de la performance des équipements, gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement, etc.

- ***Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques (OF 8)***

Les zones d'expansion des crues de la Siagne sont préservées dans le PLU de Pégomas. La grande majorité de ces secteurs à fort risque d'inondation font l'objet d'un classement en zone naturelle. De même, les ruissellements à la source et la vulnérabilité des zones urbaines sont limitées grâce à la définition d'objectifs de modération de la consommation d'espaces, par la protection des espaces naturels et des continuités écologiques ou par le maintien d'un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces végétalisés.
La lutte contre l'imperméabilisation des sols et les ruissellements est clairement inscrite dans le projet communal qui prévoit de limiter la constructibilité le long des berges.

SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ECOLOGIQUE DE LA RÉGION PACA (SRCE)

La trame verte et bleue, introduite par la loi Grenelle II, est mise en œuvre notamment par le Schéma Régional de Cohérence Écologique. Son objectif premier est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques.

Source : CEREG Territoires

Pour y parvenir, il décline plusieurs actions :

- ***Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation de réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.***

Les orientations du PADD de Pégomas traduisent ce principe du SRCE au travers des actions suivantes :
- La densification des zones urbaines existantes,
- La maîtrise de l'étalement urbain,
- La protection et la préservation des espaces, sites et paysages de grande qualité écologique tels que les grandes masses boisées, les continuités naturelles ou encore des coupures d'urbanisation participant à la trame verte communale,
- La protection et la mise en valeur des cours d'eau (protection des berges et des ripisylves) constituant la trame bleue communale,
- L'identification et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques terrestres et aquatiques.

- ***Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.***

L'orientation n°2 du PADD assure la préservation des espaces à vocation naturelle, agricole ou forestière de la commune. Elle vise notamment à :
- Pérenniser les espaces affectés aux activités agricoles par l'identification des terres spécialement dédiées à ce type d'activité,
- Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame verte et bleue,
- La préservation et la restauration des fonctionnalités écologiques par le maintien des milieux agricoles.

- ***Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.***

L'un des objectifs majeurs du projet communal est de limiter le développement de l'urbanisation sur les espaces à dominante naturelle ou agricole. Pour cela, le PADD préconise la densification des espaces déjà urbanisés et, parallèlement, la préservation d'espaces de respiration au sein même des poches urbaines existantes.

PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. En encadrant et optimisant les outils actuels existants (PPRi, PAPI,...), le plan de gestion recherche une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée avec une vision priorisée pour les territoires à risque important d'inondation (TRI). **La commune de Pégomas fait partie du TRI « Nice-Cannes-Mandelieu ».**

Les 5 grands objectifs à l'échelle du bassin Rhône-méditerranée :

- G01. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- G02. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- G03. Améliorer la résilience des territoires exposés
- G04. Organiser les acteurs et les compétences
- G05. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Le PGRI contient des dispositions communes à l'ensemble des TRI. Celui-ci constitue un socle d'action pour l'élaboration des stratégies locales de gestion des risques inondation.

Les objectifs pour le TRI-« Nice-Cannes-Mandelieu » sont les suivants :

G01 :

- 1.1. Poursuivre l'élaboration et la révision des PPRI et initier la réflexion sur les PPRL
- 1.2. Intervenir de manière collective pour mettre fin aux aménagements en zone inondable par une organisation à tous les niveaux
- 1.3. Renforcer les moyens de l'État pour l'instruction et le contrôle des autorisations d'aménagement dans les zones inondables
- 1.4. Intégrer le risque lié aux ouvrages de protection hydraulique existant dans les documents d'urbanisme (EDD, gestion des débordements…)
- 1.5. Préserver et valoriser les fonctionnalités écologiques et hydrauliques des vallons dans l'aménagement (cartographie, bandes de recul, sentiers de sensibilisation…)
- 1.6. Initier des démarches de réduction de la vulnérabilité sur les bâtiments et les équipements sensibles et stratégiques

G02 :

- 2.1. Limiter le ruissellement à la source
- 2.2. Poursuivre la sécurisation des digues
- 2.3. Finaliser le recensement et les diagnostics des ouvrages hydrauliques
- 2.4. Favoriser la constitution d'un système de protection unique pour une même zone protégée
- 2.5. Favoriser la rétention dynamique des écoulements
- 2.6. Identifier les zones d'expansion de crue et les espaces de mobilité des cours d'eau et les réserver dans les documents d'urbanisme
- 2.7. Favoriser l'écoulement des eaux en crue par une gestion de la ripisylve en cohérence avec les enjeux écologiques
- 2.8. Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux en amont des projets visant la protection des inondations

G03 :

- 3.1. Poursuivre l'expérimentation RDS
- 3.2. Mutualiser les outils d'anticipation et d'alerte
- 3.3. Capitaliser et valoriser les retours d'expériences des événements (site Internet)
- 3.4. Développer les systèmes d'information rapide et massive des populations résidentes et touristiques en cas d'événements majeurs
- 3.5. Achever prioritairement la couverture des communes en Plans Communaux de Sauvegarde (PCS) et favoriser les Plans Inter Communaux de Sauvegarde (PICS)
- 3.6. Mettre en œuvre des exercices de simulation de crise
- 3.7. Développer les réserves communales
- 3.8. Identifier les infrastructures nécessaires à l'intervention des secours en cas de crise

Source : CEREG Territoires

G04 :

- 4.1. Animer un comité de pilotage de la stratégie locale
- 4.2. Mettre en place des « référents inondation » au sein des différents organismes
- 4.3. Accompagner la mise en place de la GEMAPI

G05 :

- 5.1. Réaliser un guide de gestion des eaux pluviales
- 5.2. Améliorer la connaissance des phénomènes de submersion marine
- 5.3. Intégrer et approfondir la connaissance apportée par le cartographie DI dans la prévention et la gestion des risques à l'échelle communale
- 5.4. Développer la culture du risque à travers des actions de sensibilisation et de communication auprès des populations et des ERP (DICRIM, repères de crues…)
- 5.5. Rendre accessible l'information sur les risques (NTIC, réseaux sociaux…)
- 5.6. Informer les citoyens sur les moyens de protection des personnes et des biens (PFMS, POMS…)

Dans le projet de PLU, les principaux vallons sont préservés de toute nouvelle construction. Ce zonage permet de préserver de toute urbanisation des espaces qui peuvent être des chemins naturels d'écoulement des eaux en cas de ruissellement important.

L'inscription de zones agricoles et naturelles dans la plaine de la Siagne va permettre de protéger quelques espaces de mobilité des cours d'eau et donc de réduire le risque inondation.

Les nouvelles constructions devront se référer aux règles de rejet et de rétention applicables inscrites dans l'article 9 de la zone concernée. Des prescriptions sont également inscrites dans les dispositions générales du règlement.

L'instauration de marges de recul, la prise en compte des dispositions du PPRi et l'inscription de forts coefficients de végétalisation limitant le ruissellement permettent de ne pas accroitre la vulnérabilité des biens et des personnes en matière de risque inondation.

Source : CEREG Territoires

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DE L'OUEST DES ALPES-MARITIMES

Le SCoT Ouest des Alpes-Maritimes est actuellement en cours d'élaboration. Les orientations du PADD et leur traduction réglementaire dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) n'ont pas encore été définies. Le PADD vise cependant à s'inclure d'ores et déjà dans les orientations du PADD du SCOT.
Les orientations du PADD de Pégomas devront, si nécessaire, être rendues compatibles avec les préconisations du SCoT lorsque ce dernier aura été approuvé.

PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN (PDU) DU RÉSEAU SILLAGES

La commune de Pégomas est intégrée au secteur Sud du PDU, principal secteur en termes de population et de déplacements. Le PDU du réseaux Sillages se base sur des enjeux et objectifs définissant 6 axes :

- AXE 1 - Développer les transports en commun et l'intermodalité
- AXE 2 - Modes doux : organiser et sécuriser les déplacements de proximité
- AXE 3 - Accompagner les changements de comportement dans les déplacements quotidiens
- AXE 4 - Transport de marchandises : construire les bases d'une approche globale homogène
- AXE 5 - Planification du territoire : intégrer les politiques d'urbanisme et de transport sur le long terme
- AXE 6 - Suivre le plan de déplacements urbains, évaluer les impacts, ajuster la politique.

Ces 6 axes sont déclinés en 23 actions. Au vu des actions définies dans le PDU et concernant la commune de Pégomas, le projet de PLU vise à :

- Améliorer l'offre en stationnement publique et garantir un nombre de places de stationnement adapté pour les nouvelles constructions,
- Permettre le développement du stationnement pour les deux roues,
- Améliorer l'accessibilité aux transports collectifs, notamment par le développement de cheminements piétons et vélos,
- Développer le réseau viaire secondaire afin d'assurer une desserte suffisante et sécuritaire des zones urbaines.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) : PLH 2009-2014 DE LA CAPAP ET PLH 2017-2022 DE LA CAPG

Le PLH de la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence (CAPAP), qui regroupait les communes d'Auribeau-sur-Siagne, Grasse, La Roquette-sur-Siagne, Mouans-Sartoux et Pégomas, fixait pour la période 2009-2014 sur la commune de Pégomas un objectif annuel de production globale de logements et de logements locatifs sociaux.
Dès 2014, la nouvelle Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), composée des 23 communes issues de la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence, de la Communauté de Communes des Terres de Siagnes et de la Communauté de Communes des Monts d'Azur, a lancé l'élaboration de son PLH. Ainsi, le PLH 2017-2022 du Pays de Grasse a été adopté le 15.12.2017.

Dans son programme territorialisé, le PLH 2009-2014 de la CAPAP fixait un objectif de production de 182 logements par an sur la commune de Pégomas dont 54 logements locatifs sociaux par an répartis en 21 PLAI, 25 PLUS et 8 PLS. 17 sites susceptibles d'accueillir des logements locatifs sociaux sur la commune avaient été identifiés.
Le PLH 2017-2022 tire le bilan du PLH 2009-2014 pour la commune de Pégomas : sur les 324 logements locatifs sociaux programmés, 74 ont été réalisés soit 22,8 % de l'objectif fixé. En effet, les moyens opérationnels n'ont que peu été initiés par la Commune, alors en cours d'élaboration de son PLU.

Pour autant, le PLH 2017-2022 définit un nouveau programme ambitieux pour toutes les communes assujetties à la loi SRU modifiée afin, d'une part, de répondre aux besoins identifiés en phase diagnostic, et d'autre part, de se rapprocher des objectifs règlementaires renforcés par le législateur - la loi de mobilisation pour le logement social de janvier 2013 ayant augmenté le seuil de production des logements sociaux de 20 à 25 % et surtout instauré des objectifs de rattrapage plus contraints.

Ainsi, le PLH 2017-2022 prévoit, pour la commune de Pégomas, un objectif de 470 logements à réaliser (78/an) dont 285 logements locatifs sociaux (86 PLAI, 143 PLUS et 57 PLS) sur 9 sites identifiés sur la commune.

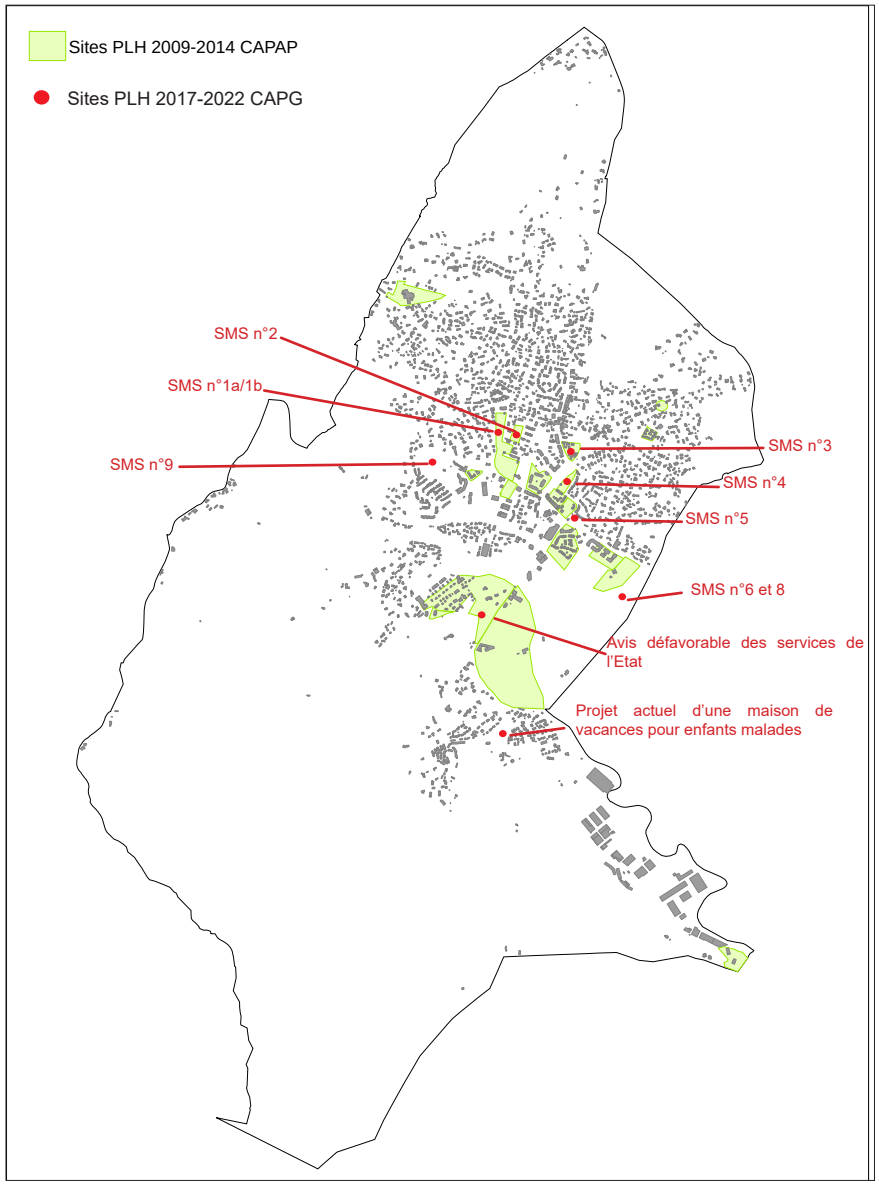
4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

Le PLH 2009-2014 de la CAPAP et le PLH 2017-2022 de la CAPG identifient des sites potentiels pour la production de logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Depuis 2009, les 17 sites identifiés dans le PLH 2009-2014 de la CAPAP ont évolué. Les pages suivantes présentent une analyse de chaque site afin de constater leur configuration actuelle et leur devenir dans le PLU.

Le PLH 2017-2022 de la CAPG identifie 9 sites potentiels pour la production de logements locatifs sociaux. Sur ces 9 sites, 7* font l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale dans le PLU.

Le projet de PLU, au travers notamment de son règlement et du plan de zonage, intègre l'objectif de production fixé par le PLH.
En effet, il prévoit la réalisation de 9 servitudes de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 4 ° du Code de l'Urbanisme réparties sur l'ensemble du territoire communal et plusieurs périmètre de mixité sociale (PMS) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme couvrant les zones U1, U2, U3 et U4.
De plus, un coefficient de majoration du volume constructible est fixé pour les zones U2 et U3 en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.



Sites identifiés pour la production de LLS par le PLH 2009-2014 de la CAPAP et le PLH 2017-2022 de la CAPG sur la commune de Pégomas

**Suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur l'arrêt du PLU de Pégomas (16.05.2017), la SMS sur le site « chemin des Cabrol » a été supprimée ainsi que la SMS sur le site de la carrière MUL. Le site identifié par le PLH 2017-2022 sur le secteur de la Fénerie est concerné par un projet d'intérêt général, un centre de vacances pour enfants malades. Ainsi, la commune a souhaité reportée la production de logements locatifs sociaux sur le secteur du Bastidon (SMS n°8).*

4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH 2009-2014 de la CAPAP

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
P.33	*Références cadastrales :* Section OJ : 1, 2, 9, 14 (…) 333, (…) *Adresse :* Bvd de la Mourachonne (dépôt Musso)	PPRI fort / inconstructible et modéré		***Zone U2*** ***OAP*** ***SMS n°3 - 50%*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***
P.34	*Références cadastrales :* Section OH : 962 *Adresse* : Fermes de Pégomas / prox Mourachonne / Beaume (ex tennis)	PPRI - risque modéré		***Zone U2*** ***SMS n°4 - 50%*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***

4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH 2009-2014 de la CAPAP

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
P.42	*Références cadastrales :* Section OB *Adresse :* Av de Grasse / Ch. Des Moulières	PPRI - risque fort / inconstructible et risque modéré		***Zone U2*** ***SMS n°1a et 1b - 50 % sur zone en risque modéré PPRI*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***
P.52	Chemin de Cabrol	*Programme réalisé :* - EHPAD 80 lits (gestion GDP Vendôme) - Opération immobilière privée Nexity - 86 logements dont environ 30 % LLS. - Opération LLS VEFA : Domaine de Cabrol - 24 PLUS / PLAI en BBC		***Préservation de la zone agricole***

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH 2009-2014 de la CAPAP

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
P.53	Site carrière «Mul»	PPRI - risque fort / inconstructible et risque modéré		***Zone naturelle pour les espaces non bâtis***
P.55	*Références cadastrales :* OG 256 *Adresse* : Rte de la Fénerie. Limite Mandelieu	*Programme réalisé* : 33 logements sociaux		/

4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH 2009-2014 de la CAPAP

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
PA	*Références cadastrales :* OB 1331, OB 928	PPRI - risque modéré		***Zone U2*** ***SMS n°2 - 50%*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***
PC	*Références cadastrales* : OB 2373 *Adresse :* Bvd Mourachonne / Av. de Grasse	*Programme réalisé :* Le Parc des Rosalines, 107 logements dont Logements sociaux : 18 PLS Foncière 1 %		**/**

4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH 2009-2014 de la CAPAP

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
PD	*Références cadastrales :* Section OH *Adresse :* Avenue de Cannes	*Programme réalisé* : Nexity - La Charmeraie 86 logements dont 54 maisons jumelées en accession à la propriété.		/
PE	*Références cadastrales :* OH 1228, 1229 *Adresse :* Avenue de Cannes	*Programmes réalisés :* - La Closeraie Nexity - 88 logements dont 23 PLS - La Closeraie I et II : 89 logements dont 22 PLS		/

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH 2009-2014 de la CAPAP

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
PF	Cabrol	Parcelles bâties		***Zone U2*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***
PG	Les Mitres	Petite superficie / zone exclusivement pavillonnaire. Site retiré du programme		**/**

4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH 2009-2014 de la CAPAP

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
PH	Ancien camping	*Programme réalisé* : EHPAD 87 lits.		***Est de la zone : parcelles non bâties : zone naturelle à préserver***
PJ	*Références cadastrales :* OB 1185, 1186, 1006 *Adresse :* Avenue de Grasse	*Programme réalisé :* - Nouvelle mairie - Espaces publics - Commerces - Logements - Programme prévisionnel logements (5 928 m²) : 123 logements dont 97 accession et 36 LLS		/

4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

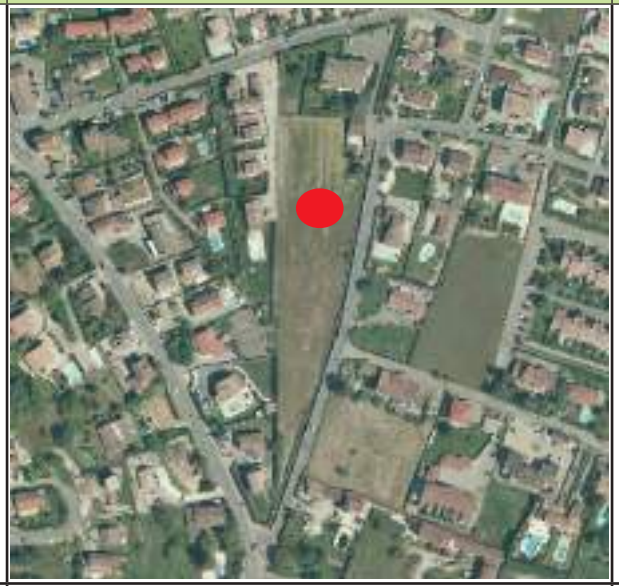
Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH 2009-2014 de la CAPAP

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
PK	*Références cadastrales :* Section OH *Adresse :* Avenue de Cannes	PPRI modéré sur une partie de la zone.		***Zone U2*** ***OAP*** ***SMS n°5 - 50%*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***
PL	*Références cadastrales :* OB 1157, 764; 1985, 1987 *Adresse :* Av de Grasse / Ch. De l'Ecluse	*Programme réalisé* : Gendarmerie + 11 logements gendarmes		**/**

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH 2009-2014 de la CAPAP

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
PM	Le Bastidon	Paysage bâti et naturel à préserver.		***Zone A -*** ***Elément bâti à préserver au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme -***

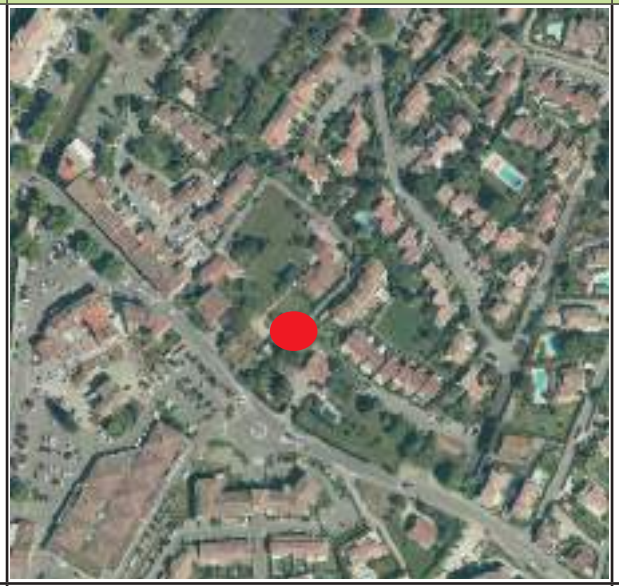
Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH du Pays de Grasse 2017-2022

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
Pge 32 du Document d'orientations et Programme d'actions **Peg1**	Les Moulières 1	PPRI - risque fort / inconstructible et risque modéré		***Zone U2*** ***SMS n°1a et 1b - 50 % sur zone en risque modéré PPRI*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***
Pge 32 du Document d'orientations et Programme d'actions **Peg2**	Les Moulières 2	PPRI - risque modéré		***Zone U2*** ***SMS n°2 - 50%*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH du Pays de Grasse 2017-2022

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
Pge 32 du Document d'orientations et Programme d'actions **Peg3**	Musso-OAP Le Château	PPRI fort / inconstructible et modéré		***Zone U2*** ***OAP*** ***SMS n°3 - 50%*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***
Pge 32 du Document d'orientations et Programme d'actions **Peg4**	Logis - ex Tennis	PPRI - risque modéré		***Zone U2*** ***SMS n°4 - 50%*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH du Pays de Grasse 2017-2022

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
Pge 32 du Document d'orientations et Programme d'actions **Peg5**	Logis	PPRI modéré sur une partie de la zone.		***Zone U2*** ***OAP*** ***SMS n°5 - 50%*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***
Pge 32 du Document d'orientations et Programme d'actions **Peg6**	Les Bastidon	PPRI - risque modéré		***Zone U2*** ***SMS n°6 et 8 - 100% et 50%*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH du Pays de Grasse 2017-2022

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
Pge 32 du Document d'orientations et Programme d'actions **Peg7**	Cabrol	*Programme réalisé* : - EHPAD 80 lits (gestion GDP Vendôme) - Opération immobilière privée Nexity - 86 logements dont environ 30 % LLS. - Opération LLS VEFA : Domaine de Cabrol - 24 PLUS / PLAI en BBC Avis défavorable des services de l'Etat pour la partie Est : potentiel agricole. La commune a donc fixée une SMS (n°7) dans le secteur «Carpenèdes».		***Préservation de la zone agricole (zone A)*** ***U2 pour les espaces bâtis (constructions existantes)***
Pge 32 du Document d'orientations et Programme d'actions **Peg8**	Fénerie	PPRI et PPRIf - risque modéré Projet d'intérêt général pour la réalisation d'un centre de vacances pour enfants malades. La réalisation de ces logements ne peut être considérée comme des logements locatifs sociaux. Ainsi, la commune a reportée l'objectif de création de LLS sur le secteur du Bastidon (SMS n°8).		***Zone U3*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***

Analyse des sites retenus sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH du Pays de Grasse 2017-2022

Référence site PLH	Localisation	Contraintes du site ou programmes réalisés	Configuration actuelle du site	Dispositions PLU
Pge 32 du Document d'orientations et Programme d'actions **Peg9**	Castellaras	PPRIf - risque modéré		***Zone U3*** ***SMS n°9*** ***PMS*** ***Coefficient de majoration du volume constructible***

CHAPITRE 2

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

1 - FONDEMENT DU CHOIX DES ORIENTATIONS

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis à la commune de Pégomas de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal.

Dans cette perspective, elle souhaite mettre en oeuvre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décliné au travers de 6 grandes ambitions :

1. **Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable,**

2. **Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques,**

3. **Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant une mixité sociale,**

4. **Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune,**

5. **Garantir une mobilité et un mode de vie durables,**

6. **Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.**

Ces ambitions relèvent de plusieurs registres d'intervention, dont la mise en cohérence doit être un objectif permanent afin de garantir l'efficacité de l'action publique.

La mise en synergie des principaux projets supra et intercommunaux, des objectifs fondamentaux du développement durable ou de protection environnementale permettent la mise en oeuvre d'un projet partagé.

Ainsi, les orientations du PADD de la commune de Pégomas ont été définies par la prise en compte :

- Des documents supra-communaux : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ... ;
- Des enjeux et objectifs mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental au vu de l'analyse socio-économique, de l'état initial de l'environnement, des perspectives d'évolutions et des besoins identifiés ;
- Des hypothèses de croissance retenues ;
- Des capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- De la capacité des équipements existants et des projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°1 : Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable	
Préserver le grand cadre paysager communal : le massif du Tanneron, les espaces agricoles du massif du Tanneron et de la plaine de la Siagne, les espaces collinaires -vallon des Isnards, vallon du Turc, Grand Jas,...-. **Assurer un développement urbain maîtrisé et durable :** - Protéger les espaces naturels, forestiers et agricoles, - Préserver la qualité et le cadre de vie pégomassois : conserver les espaces de nature dans les secteurs urbains diffus et créer des espaces verts dans les secteurs plus denses, - Maîtriser le développement urbain : » Contenir l'urbanisation en privilégiant le développement du bâti au sein des espaces vierges dans les zones urbaines existantes, » Prévoir l'évolution des quartiers résidentiels en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipement et en garantissant un équilibre entre le bâti et le végétal, - Adapter les réseaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable et la gestion des déchets aux besoins de la population actuelle et future.	Le grand cadre paysager communal constitue les traits identitaires de la commune. Le PADD identifie ces espaces naturels et urbains à préserver afin de garantir le maintien et la pérennisation des caractéristiques paysagères identitaires de la commune ainsi que celles qui participent au grand paysage à l'échelle intercommunale (massif du tanneron, plaine de la Siagne, reliefs). La commune a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Au regard du développement durable et des principales orientations des lois Grenelle I et II, la gestion économe et rationnelle de l'espace est primordiale. Stopper l'étalement urbain est donc un objectif prioritaire. Ainsi, à travers cette orientation, le PADD opte pour une urbanisation cohérente, en protégeant les espaces naturels et le cadre de vie pégomassois tout en permettant un développement de l'urbanisation en continuité des pôles urbains existants. Dans les espaces paysagers, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée assurant un équilibre entre végétal et minéral. A ce titre, des éléments de paysage ont été fixés notamment dans les secteurs d'habitat diffus (U4). La commune a souhaité protéger ces espaces particuliers en contenant l'urbanisation dans sa densité et ses limites actuelles et en conservant les qualités paysagères des sites (emprise au sol et hauteur limitée et coefficient de végétalisation fort). A contrario, dans les espaces bien desservis par les transports en commun et à proximité des équipements (zones U1/U2/U3), il est envisagé de renforcer l'urbanisation tout en répondant aux objectifs fixés par les lois SRU, UH et ALUR et tout en respectant les grandeurs d'échelles existantes. Pour des raisons de sécurité et de salubrité publiques, il est exigé que les constructions existantes et futures disposent d'un niveau d'équipements suffisant en terme de desserte viaire, d'assainissement, d'alimentation en eau potable et de gestion des déchets.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°1 : Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable	
Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale : l'église du centre-village, le château, le Bastidon, les Terres Blanches, La Bastide, le mas Magagnosc,... **Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts.** **Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement.**	Le patrimoine paysager, architectural et culturel de la commune participe à l'identité communale. Qu'il s'agisse d'éléments ponctuels, d'éléments archéologiques ou d'éléments emblématiques, ils contribuent à l'attractivité touristique et au maintien du patrimoine historique de la commune de Pégomas. Ainsi, des éléments ponctuels ou des périmètres de protections sont définis sur l'ensemble des éléments bâtis de Pégomas présentant un fort intérêt patrimonial (monuments historiques, site inscrit, zonage du centre historique, ...etc). A travers cet objectif, la commune a donc choisi de pérenniser son patrimoine identitaire, par la réalisation d'un inventaire, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plans de prévention des risques naturels élaborés et communiqués par l'État identifient différentes zones de risques et des prescriptions spécifiques à respecter pour développer et aménager durablement la commune. Le PADD tient compte de ces zones de risques afin de garantir la protection des biens et des personnes face aux risques naturels d'inondation ou d'incendie de forêt. Le diagnostic et l'évaluation environnementale ont mis en lumière la nécessité d'une gestion globale de la ressource en eau. Pour cela, cette orientation aborde les risques de ruissellement et l'imperméabilisation des sols ; il s'agit de les limiter pour réduire les risques naturels. De plus, la commune a élaboré un plan de récolement du réseau eaux pluviales pour répondre à cette problématique et a fixé des mesures de compensation hydraulique à l'urbanisation dans le règlement du PLU. Le zonage pluvial est en cours d'élaboration. La limitation de l'artificialisation des sols en milieu urbain permet également de réduire les risques de ruissellement. Cette prescription sera particulièrement respectée sur toutes les zones inondables classées à risques « forts » et « modérés » dans le Plan de Prévention des Risques Inondation. La constructibilité sera également réglementée le long des axes des vallons et des berges. Des règles de reculs sont fixées dans le règlement du PLU.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°1 : Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable	
Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville, notamment le long des RD 109 et RD 9.	Le développement urbain de la commune s'est articulé autour de grands axes de déplacements (RD9, RD209, RD109, RD1009). L'urbanisation s'est ainsi développée peu à peu le long de ces axes structurants, sans réelle organisation d'ensemble ou traitement paysager particulier. A travers le PADD, la commune engage une mise en valeur de ces espaces stratégiques par l'amélioration de l'accessibilité, le traitement des futurs aménagements et /ou la sécurisation des accès depuis ces axes. La valorisation des entrées de ville doit permettre de créer des continuités dans l'approche territoriale.

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°1

- ► Délimitation de zones urbaines, agricoles et naturelles en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères de chaque zone, afin d'assurer la protection des espaces naturels et agricoles et un développement urbain en continuité des typologies bâties existantes.

- ► Dispositions réglementaires adaptées à la qualité paysagère et au niveau d'équipements des quartiers, et définition, notamment, de coefficients de végétalisation et d'emprise au sol : emprises au sol plus importantes dans les espaces urbains bénéficiant d'une certaine densité (zone U2), proches du centre ancien, des principaux axes de desserte, des équipements, services et commerces de proximité - Emprises au sol réduites et coefficients de végétalisation importants dans les quartiers d'habitat résidentiel où le cadre de vie et les sensibilités paysagères sont à préserver (U3 et U4).

- ► Classement en zone naturelle ou agricole pour les zones les moins bâties et/ou à dominante naturelle, en zone urbaine à vocation résidentielle pour les secteurs d'habitat diffus et dont la desserte en équipements (voirie, alimentation en eau potable et assainissement) est en capacité limitée.

- ► Prescriptions règlementaires particulières pour les centres anciens afin de pérenniser les caractéristiques urbaines et architecturales de ces zones (zones U1).

- ► Identification d'éléments de paysage et bâtis à préserver (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).

- ► Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondations et Incendies de Forêt. Renvoi aux dispositions réglementaires contenues dans les Plans de Prévention des Risques (PPR) et classement en zone naturelle et agricole des zones les plus exposées.

- ► Prise en compte du schéma d'assainissement pour la délimitation des zones urbaines et dispositions particulières à l'article 9 du règlement.

- ► Inscription d'emplacements réservés pour voirie le long des axes structurants.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°2 : Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques	
Identifier et préserver les espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire pégomassois : - Espaces naturels - Massif du Tanneron, vallons du Turc, des Isnards, le Grand Jas-, - Espaces agricoles - Sausserons, vallon de la Sardine, vallon de Cabrol, continuité agricole de la Basse Vallée de la Siagne, - Cours d'eau - Notamment la Siagne et La Mourachonne-. **Maintenir les espaces agricoles et forestiers :** - Identifier et préserver les terrains agricoles exploités et à forte potentialités agricoles, - Promouvoir la culture locale - mimosa, feuillages-, - Entretenir les sentiers de randonnées participant à la mise en valeur et à la connaissance des espaces agricoles et forestiers.	Le territoire communal compte de nombreux espaces naturels, agricoles et cours d'eau. L'identification de l'environnement naturel pégomassois garantit la préservation des traits identitaires de la commune. Au-delà des contraintes législatives et réglementaires nationales et européennes, la commune de Pégomas s'inscrit dans une démarche active de protection paysagère et environnementale et propose une réponse aux principes et objectifs poursuivis par le développement et l'aménagement durables des territoires et à la prise en compte de l'environnement naturel porteur de richesse écologique. La commune a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Il s'agit ici des espaces à dominante naturelle ayant un impact à l'échelle du grand paysage ou ayant un intérêt environnemental. Ces espaces sont inscrits en zone naturelle et des prescriptions sont indiquées dans le règlement du PLU. La commune compte de nombreux espaces agricoles (plaine de la Siagne, massif du Tanneron) et forestiers (massif du Tanneron notamment). L'agriculture occupe une place importante à Pégomas du fait de la présence de plaines alluviales et du massif du Tanneron. La culture du mimosa fait partie du patrimoine naturel de Pégomas et participe à la renommée du département. De plus, la commune est couverte par deux Appellations d'Origines Protégées (AOP) et sept Indications Géographiques Protégées (IGP). Ils convient donc de valoriser et maintenir ces espaces. La DTA des Alpes-Maritimes identifie également sur le territoire de communal un secteur agricole à protéger en priorité. Au travers de cette orientation, Pégomas a donc choisi de répondre aux dispositions de la DTA dans le but de péreniser le cadre paysager identitaire de son territoire. Ainsi, les espaces forestiers et agricoles constituent un patrimoine naturel à préserver à l'échelle communale et intercommunale. Outre leur rôle économique, leur conservation permet de maintenir les paysages naturels et préserver la biodiversité locale. Les espaces agricoles jouent également le rôle de pare-feux entre les zones urbaines et naturelles. Le PLU vise ainsi à identifier et préserver l'ensemble des espaces forestiers et agricoles existants dans un zonage spécifique (zones N et/ou A).

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°2 : Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques	
Préserver la richesse biologique et écologique en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la trame verte et bleue de la commune : - Les réservoirs de biodiversité terrestre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique - grands espaces naturels, agricoles et forestiers du Tanneron, Vallon du Turc, plaine de la Siagne-, - Les espaces de nature en ville propices aux déplacements des espèces et dotés d'une forte biodiversité - espaces végétalisés, boisés et agricoles situés à l'interface de l'urbanisation et des espaces de nature, milieux ouverts de restanques, de pâtures ou les haies et bosquets dans les espaces urbains-, - Les réservoirs de biodiversité aquatique identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et par le Conservatoire d'Espaces Naturels PACA - plans d'eau, zones humides, ripisylves-, - Les espaces de mobilité des cours d'eau.	L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ont mis en lumière la nécessité de préserver la « trame verte et bleue » de Pégomas. Cette trame verte et bleue présente de nombreuses espèces faunistiques et floristiques. Compte-tenu de la rareté de ces dernières et des exigences législatives et réglementaires, il convient de les protéger et de leur offrir un milieu adapté. Ces réservoirs de biodiversité sont ainsi identifiés dans une annexe trame verte et bleue. Des prescriptions sont inscrits à l'article 21 des dispositions générales du règlement afin de maintenir ces espaces. De plus, les espaces à préserver de toute urbanisation sont classées en zone naturelle. Outre la préservation de ces espaces, des liens naturels sont maintenus entre les grandes entités naturelles, aussi bien à l'échelle communale qu'intercommunale conformément au SRCE. La préservation de la trame verte et bleue garantit ainsi le maintien de la richesse biologique et écologique locale. Sa préservation est assurée dans le PLU par l'inscription de zones naturelles à protéger, d'espaces boisés classés, d'éléments de paysage à protéger et de coefficients de végétalisation élevés.
Pérenniser et assurer une gestion intégrée de la ressource en eau : - Préserver les cours d'eau, notamment la Siagne – protéger les berges, préserver les ripisylves, instaurer des marges de recul pour l'implantation de nouvelles constructions le long des cours d'eau... - Protéger la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines afin de prévenir les risques de pollution en s'assurant notamment de la qualité des systèmes d'assainissement, du réseau d'eau potable et de la collecte des eaux pluviales.	La Siagne constitue le cours d'eau majeur de la commune. De nombreux affluents sont également présents. La préservation de cette ressource en eau tient notamment compte des orientations et objectifs du SDAGE, du SAGE et du risque inondation. De plus, le PLU fixe des marges de reculs afin de préserver les berges de toute nouvelle construction. A travers cette orientation, la commune exprime le souhait de préserver la ressource en eau sur l'ensemble du territoire communal. Elle exprime également le souhait de tenir compte, dans l'aménagement de son territoire, des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable et du niveau d'équipement des réseaux d'assainissement et d'eau potable. Ces périmètres figurent en annexe du PLU. Concernant la collecte des eaux pluviales, des prescriptions sont inscrites dans le règlement du PLU notamment aux articles 9 de chaque zone mais également à l'article 21 des dispositions générales (règles de rejet et de rétention...). La commune a également lancé l'élaboration du zonage des eaux pluviales (cf délibération de prescription).

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°2

- Classement en zone naturelle des espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère et écologique (zones N) et dispositions règlementaires spécifiques avec une restriction maximale en terme de constructibilité (seuls l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés).

- Classement en zone agricole (zones A) des terres exploitées ou potentiellement exploitables sur le territoire communal et dispositions règlementaires spécifiques pour le maintien et développement des activités agricoles.

- Préservation de la trame verte par l'inscription d'éléments de paysage, d'espaces boisés classés, de coefficients de végétalisation (espaces verts et espaces verts de pleine terre) ou de zone naturelle mais également par des prescriptions inscrits à l'article 21 des dispositions générales du règlement.

- Définition de marges de recul par rapport aux axes des vallons et des cours d'eau (zone N) et des berges (zones U).

- Prise en compte du schéma d'assainissement pour la délimitation des zones urbaines et dispositions particulières à l'article 9 du règlement.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°3 : Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant une mixité sociale	
Redynamiser le centre-ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain. **Conforter la centralité urbaine dans les secteurs du Logis et du Château en comblant les dents creuses :** - Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en terme de logements, commerces et d'équipements, - Engager une politique de redynamisation commerciale du village : renforcement du linéaire commercial le long de l'avenue de Cannes. **Maîtriser l'urbanisation des secteurs collinaires :** - Limiter la constructibilité selon la pente et la visibilité dans le grand paysage, - Préserver les espaces naturels participant à la qualité du paysage et au maintien de la faune et flore locale.	Le centre-ville de Pégomas, secteur urbain pourvu de nombreux équipements et services, constitue le support privilégié du développement urbain futur de la commune. Dans l'objectif d'une urbanisation optimale et maîtrisée, certains secteurs peu valorisés seront ainsi «renouvelés» dans le quartier du Logis et du Château en définissant des orientations d'aménagement et de programmation en cohérence avec l'existant (création d'habitat collectif, d'espace public, de commerces et d'équipements). Ces sites à enjeux participeront à l'attractivité économique, culturelle et touristique de la ville. La requalification et le réaménagement de ces sites dans le respect des prescriptions du PPR inondation, contribueraient à renforcer le dynamisme communal. L'espace de plaine constitue le centre urbain de Pégomas, doté des principaux équipements, voies de dessertes, commerces, etc. Le PADD vise au renforcement de cet espace urbain constitué par le développement d'une urbanisation mixte (habitat, commerces et équipements) et cohérente avec l'existant. La fonction commerciale, activité dynamisante dans les centres urbains, sera renforcée dans des secteurs stratégiques et participera ainsi à la redynamisation du centre-ville pégomassois. Le développement urbain récent s'est traduit par un mitage des espaces naturels via le développement d'un habitat pavillonnaire sur les collines. Dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des paysages et de la biodiversité locale, le PADD vise à limiter la constructibilité dans ces secteurs en redéfinissant les limites urbaines et en préservant des espaces de respiration dans le tissu urbain.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°3 : Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant une mixité sociale	
Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale : - Favoriser la mixité sociale au sein des futures opérations de logements, - Promouvoir des logements adaptés aux nouvelles structures familiales et à destination des actifs et des personnes âgées (SMS/PMS) - environ 49 % des logements projetés, - Offrir la possibilité d'édifier des formes d'habitat alternatives – petits immeubles collectifs ou habitat individuel groupé –, compatibles avec l'urbanisation existante et intégrées au paysage communal.	Le diagnostic et l'analyse socio-démographique ont révélé que la demande en logements est appelée à croître afin de répondre aux besoins de la population engendrés par l'expansion de la commune et de l'intercommunalité. L'attractivité du territoire pégomassois est conditionnée par l'accès à tous à une offre en logement adaptée et suffisante. La commune de Pégomas est soumise aux objectifs de production de logements, notamment sociaux (lois SRU et Duflot), retranscrits dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAPG. Dans ce cadre, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune défini des objectifs qui visent à satisfaire les besoins de production et de diversification des logements (pour actifs, personnes âgées...), et favorise ainsi l'ancrage des populations sur le territoire communal. L'enjeu est d'offrir un logement pour tous, adapté aux tendances démographiques récentes (vieillissement de la population, desserrement des ménages, diminution de la taille des ménages, ...). La Municipalité s'attache ainsi à permettre le développement de logements locatifs sociaux via des formes d'habitat alternative qui pourront être envisagées dans le centre urbain, en respect du paysage urbain existant.

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°3

- ► Délimitation de zones qui favorisent la mixité des fonctions urbaines par des dispositions réglementaires permettant d'offrir des capacités d'accueil importantes tout en préservant les typologies urbaines existantes (U1 et U2).
- ► Maîtrise du développement urbain dans les secteurs paysagers sensibles (U3 et U4).
- ► Maintien du caractère historique des centres anciens par un zonage au plus près des constructions existantes (U1).
- ► Réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle qui assurent une redynamisation du centre-ville via des principes d'aménagement permettant une urbanisation future optimale et cohérente.
- ► Délimitation et instauration de servitudes de mixité sociale et de périmètres de mixité sociale pour la réalisation de logements sociaux au vu des objectifs fixés dans le PLH 2017-2022 de la CAPG.
- ► Majoration de l'emprise au sol de 20 % pour les zones U2 et U3 pour la réalisation de logements sociaux dans le respect du PPRi.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°4 : Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune	
Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en réalisant des équipements publics de superstructure : déplacement des services techniques, caserne de pompier, extension de la bibliothèque/médiathèque, création de jardins d'enfants, création de parkings publics, d'un parcours de santé et d'espaces verts de sport et loisirs. **Renforcer le réseau de collecte des eaux pluviales.** **Gérer les réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances.** **Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités de Gambe Torte :** préserver le caractère naturel de la zone (berges de la Siagne) tout en veillant au maintien des activités.	La commune de Pégomas dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant et varié. L'accueil de nouvelle population et le dévelopement urbain engendrent une nécessaire adaptation et/ou mise à niveau des équipements. Le diagnostic territorial a mis en évidence des besoins en matière d'équipement : services techniques, caserne des Pompiers, école... Ainsi, le PADD assure le maintien d'un niveau d'équipement satisfaisant pour la population communale et intercommunale existante et future, en lien avec les besoins identifiés et permet également de réaliser quelques équipements identifiés sur le plan de zonage par des emplacements réservés. La maîtrise des écoulements des eaux pluviales est un enjeu majeur sur la commune au regard des risques identifiés. Le renforcement du réseau de collecte des eaux pluviales et le développement de dispositifs de récupération des eaux pluviales permettent d'assurer la maîtrise des risques de ruissellement. De plus, un plan de récolement du réseau eaux pluviales a été élaboré permettant ainsi d'améliorer la gestion des eaux pluviales. Le règlement du PLU fixe également des prescriptions et des règles permettant de ralentir le ruissellement des eaux pluviales. Enfin, pour compléter cette thématique, la commune a prescrit l'élaboration du zonage pluvial. Une bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement permet de limiter les risques de pollution et notamment de la ressource en eau. Par la prise en compte des dispositions du schéma directeur d'assainissement, le PADD assure une gestion maîtrisée des réseaux d'eau potable et d'assainissement en corrélation du développement de l'urbanisation, via la création de dispositifs adaptés et respectueux de l'environnement, notamment concernant l'assainissement autonome. La zone d'activités de Gambe Torte constitue un rôle économique majeur sur la commune et génère de nombreux emplois. Située le long de la Siagne, elle intègre des secteurs naturels à fort enjeu écologique. Le PADD vise au maintien des activités et des emplois sur la zone d'activités tout en assurant la protection des secteurs naturels du site, véritable atout paysager en entrée de ville.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°4 : Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune	
Développer les emplois locaux par la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités. **Développer la fonction commerciale :** près du nouveau centre administratif, centre commercial des Fermes. **Maintenir les espaces commerciaux en centre-ville et développer une offre complémentaire à l'existante** (commerces de proximité). **Mettre en valeur les potentialités touristiques** en créant : - un sentier sur les berges de la Siagne, - un parcours de santé en lien avec les espaces naturels au Nord de la commune. **Maintenir et soutenir les activités agricoles** en permettant l'installation de nouveaux agriculteurs.	Le développement de l'attractivité communale passe par le renforcement du dynamisme commercial local. Essentiellement implantés dans les centres urbains, les commerces et services jouent un rôle essentiel dans l'attractivité de Pégomas mais également dans le maintien de la population. Afin de s'adapter aux besoins actuels et futurs, le PADD vise à maintenir les commerces existants et permettre l'implantation de nouveaux commerces en complémentarité de l'offre existante. Au-delà des commerces et services, Pégomas compte de nombreuses entreprises à vocations industrielles et artisanales que la commune souhaite soutenir et développer. Les activités touristiques apparaissent comme le principal garant d'une croissance de l'emploi et de l'économie locale. La commune souhaite développer le tourisme vert et pérenniser les sports de nature dans le cadre du Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI). Pégomas dispose par ailleurs de fortes potentialités, notamment par la culture du mimosa et la présence de la Siagne. Au travers du PADD, la commune vise à la mise en valeur de ses potentialités touristiques par la création d'aménagements en lien avec ses espaces naturels et agricoles. Concernant le projet de création d'un parcours de santé, celui-ci est localisé en forêt communale relevant du régime forestier. La commune a établi avec le CAUE des Alpes-Maritimes un document conseil fixant des principes d'aménagement qui garantiront la préservation paysagère et environnementale du site. Ainsi, le commune veillera à la mise en compatibilité du projet avec l'application du régime forestier et les orientations de gestion de la forêt en collaboration avec l'ONF. L'activité agricole est également source de nombreux bénéfices pour le territoire : élément identitaire, rôle économique, préservation et gestion des espaces naturels et du paysage. Le PADD vise au maintien et au développement de cette activité afin de conserver la dynamique actuelle, par l'identification et la préservation des exploitations agricoles existantes et par l'identification de zones agricoles potentiellement exploitables. Enfin, une zone spécifique Ap a été créée afin de préserver les terrains exploités pour les plantes à parfum.

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°4

- Délimitation de zones qui favorisent la mixité des fonctions urbaines (U1 et U2).
- Inscription de périmètres et voies de préservation de la diversité commerciale.
- Zonage spécifique pour le maintien et développement des équipements et services publics (U6).
- Maintien d'un zonage particulier pour la zone d'activités (U5) et protection des espaces naturels de la zone (Siagne - zones N).
- Mise en place d'emplacements réservés pour de futurs équipements.
- Intégration de dispositions règlementaires (article 9) pour assurer la desserte en réseau d'eau potable et assainissement, la collecte et la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.
- Adaptation des articles 1 et 2 du règlement en fonction de la destination des zones ; dispositions réglementaires autorisant les activités compatibles avec l'habitat : commerces, activités artisanales et touristiques.
- Identification des secteurs actuellement cultivés et dotés d'un potentiel agronomique et classement approprié en zone agricole (A).
- Définition de prescriptions adaptées pour le maintien et le développement de l'activité agricole : en zone agricole, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les extensions mesurées des bâtiments à usage d'habitation sont autorisées.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°5 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables	
Garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux : création de liaisons entre les quartiers de la Fènerie et du Logis, espaces piétonniers le long de la Mourachonne, de la place du Logis, le long de la Siagne,... **Améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales :** - Créer de nouvelles desserte facilitant les liaisons inter-quartiers : axe reliant le boulevard de la Mourachonne au chemin des Moulières, ...etc, - Permettre l'élargissement de certaines voies de gabarit insuffisant au regard du risque incendie, - Sécuriser les tronçons les plus accidentogènes. **Oeuvrer pour une optimisation des transports en commun** en assurant leur accessibilité par des liaisons en modes doux. **Imposer des obligations quantitatives et qualitatives suffisantes en termes de stationnement** afin de lutter contre le stationnement sauvage.	L'accessibilité aux espaces urbains structurants est aujourd'hui privilégiée par l'usage de la voiture individuelle. Le développement d'un espace public accessible à tous et le développement des modes doux font parties des objectifs du PDU. Le PADD vise à intégrer des moyens pour le développement des déplacements piétons et vélos sur la commune et assurer un meilleur partage des espaces publics au niveau communal et sur le réseau départemental (Eurovélo 8). La commune, largement accessible, compte de nombreuses voies d'échelles départementales et communales. L'usage privilégié de la voiture engendre des dysfonctionnements sur ce réseau qui tend à être saturé, notamment aux heures de pointes. Le réseau viaire communal pourrait également être renforcé et sécurisé à certains endroits. Ainsi, dans la lignée des objectifs inscrits dans le PDU et afin de garantir des déplacements automobiles fluides et sécurisés, le PADD vise à un développement du réseau viaire, en adéquation avec les besoins recencés. Développer des transports collectifs efficaces permettant de relever le défi du développement durable et de réduire la pollution atmosphérique est une des thématique majeures du PDU et une contribution directe à la lutte contre le changement climatique et à la réduction des gaz à effet de serre mises en exergue par les lois Grenelle I et II. Le PADD décline cet objectif à l'échelle locale en renforçant l'accessibilité des pégomassois au réseau de transports collectifs. Une offre en stationnement optimale permet d'assurer l'accessibilité aux principaux points d'intérêts communaux (équipements, commerces, secteurs résidentiels). Au vu des dysfonctionnements recensés, le PDU vise à une amélioration de l'offre existante. L'assurance d'une offre suffisante au vu des besoins actuels et d'une offre future adéquate en vue du futur développement urbain est un des objectifs du PADD.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°5 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables	
Renforcer les infrastructures de télécommunications afin de résoudre les insuffisances. **Participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Départemental D'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes :** - Desservir les derniers foyers et entreprises inéligibles à l'ADSL, - Favoriser la montée en débit pour permettre à l'ensemble des foyers et entreprises de disposer d'un débit minimum de 5 Mbit/s, - Desservir en très haut débit les zones d'activités, - Desservir en très haut débit les bâtiments publics (hôpitaux, écoles, mairies, police et gendarmerie…), - Permettre le développement du dégroupage. **Développer des objectifs d'économie d'énergie dans les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.** **Inciter à l'amélioration des performances énergétiques et à la production et l'autoconsommation d'énergie renouvelable dans les bâtiments :** - Faciliter le recours aux énergies nouvelles, - Intégrer la Haute Qualité Environnementale (HQE) et l'autoconsommation énergétique dans les opérations d'aménagement, tout en favorisant l'innovation architecturale, - Améliorer les performances énergétiques des bâtiments anciens - intégrer les réglementations thermiques en vigueur (RT 2012 et RT 2015), - Faciliter le raccordement au réseau électrique des systèmes de production décentralisée d'énergie renouvelable.	Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Le PADD, au travers cette orientation, prend en compte cette nécessité et vise à promouvoir, dans les aménagements urbains, le déploiement des réseaux de communication électronique. Pour s'inscrire dans la mouvance du développement durable et des préceptes de la loi Grenelle II, la commune opte, à travers cet objectif du PADD, pour un mode de développement proposant un renouvellement des sources énergétiques et un respect des prescriptions environnementales pour les constructions nouvelles (RT 2012 et 2015, HQE...). En cohérence avec les orientations énergétiques nationales et départementales, la commune de Pégomas s'engage donc dans les économies d'énergie en permettant le développement d'énergies renouvelables dans les bâtiments. Néanmoins, compte-tenu du contexte topographie marqué du territoire communal, le développement des systèmes de production d'énergies nouvelles, à l'échelle individuelle ou collective, s'avère compliqué. L'installation de systèmes productifs tels que des panneaux solaires en toiture reste toutefois une volonté communale clairement affichée dans le PADD et traduite dans les dispositions réglementaires du PLU.
Favoriser le développement des performances énergétiques dans les nouvelles constructions : - Inciter à une conception bioclimatique des bâtiments, - Permettre le développement des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions tout en assurant leur intégration au paysage -panneaux photovoltaique, chauffe-eau solaire,...-.	
Favoriser une utilisation optimale des ressources, en adéquation avec les besoins locaux présents et futurs (capacités d'épuration, ressources en eau potable notamment).	

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°5

- Définition d'emplacements réservés pour élargissement de voiries et création d'aires de stationnements.
- Définition d'un nombre de place de stationnement en fonction de la destination des futures constructions (article 7).
- Définition de règles spécifiques pour le développement du stationnement des deux-roues (article 7) et des véhicules hybrides ou électriques.
- Mise en place de dispositions réglementaires à l'article 5 du règlement favorables aux nouvelles techniques de construction.
- Mise en place de dispositions réglementaires aux articles 5 et 9 favorables au développement des performances énergétiques et environnementales et au déploiement des infrastructures et réseaux de communication électronique.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°6 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	
Au vu du rythme de croissance de la commune sur ces dernières années, les perspectives de croissance de la commune sont fixées à 2 % par an. **Cette croissance induit l'accueil d'environ 170 habitants/an et la création de d'environ 76 logements/an d'ici 2025.** **Contenir les espaces urbanisés :** - Modérer la surface des espaces urbains pour représenter environ 27 % du territoire communal. **Préserver les espaces agricoles et naturels :** - Préserver 53 % environ de la superficie du territoire communal en espaces naturels, - Maintenir 20 % environ de la surface du territoire communal en terres agricoles. **Assurer un développement cohérent et harmonieux de l'urbanisation :** - Permettre les opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine au sein du tissu urbain existant, - Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein des secteurs urbanisés.	Le territoire de Pégomas est amené à se développer tant en termes économique que démographique. Ce développement se fera néanmoins de manière maîtrisée, au regard des réalités locales. Les projections démographiques retenues par la Municipalité à l'horizon 2025 - *+ 2 % par an en moyenne* - sont en cohérence avec les réalités et les potentialités de la commune. S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques, la particularité du territoire pégomassois et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance démographique cohérente avec ses capacités foncières. L'objectif exprimé dans cette orientation du PADD est de mettre un frein à l'expansion de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles et de redéfinir clairement les limites de la ville, tout en répondant aux besoins actuels et futurs de la population et en maintenant son dynamisme économique. Le développement urbain proposé dans le PLU devra permettre d'atteindre une consommation foncière par habitant réduire d'environ 26 %. Afin d'assurer la protection des paysages, des espaces naturels et agricoles et la protection des biens et des personnes face aux risques naturels, les contours des zones constructibles sont redélimités. L'enveloppe urbaine définie permet aussi d'assurer une future urbanisation maîtrisée et cohérente au regard de la configuration actuelle du territoire communal, notamment en matière d'équipements. Dans cette enveloppe urbaine réduite par rapport aux parties actuellement urbanisées du RNU, les formes de développement urbain sont à repenser tout en assurant une cohérence avec l'existant. Toutefois quelques ouvertures à l'urbanisation étaient nécessaires pour répondre aux besoins en équipements et en logements : environ 5 ha (avis favorable de la CDPENAF et du syndicat mixte). Le PADD vise ainsi à un développement de la ville sur la ville et identifie les secteurs pouvant assurer un renouvellement des constructions existantes, les secteurs desservis à développer en priorité et les espaces urbains à maîtriser. Dans ce sens, le PADD se fixe également pour objectif de privilégier de nouvelles typologie d'habitat, moins consommatrice d'espace.

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°6

- ► Délimitation des zones U, A et N en cohérence avec la configuration actuelle du territoire, les contraintes environnementales et le contexte réglementaire et législatif.
- ► Eléments de paysage et EBC pour la préservation de certains espaces naturels.
- ► Dispositions réglementaires adaptées permettant une plus forte constructibilité tout en assurant une cohérence avec les typologies architecturales existantes,
- ► Dispositions règlementaires en U1 permettant des réhabilitations et reconstructions avec une même forme urbaine.

CHAPITRE 3

MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Sur la commune de Pégomas, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont élaborées dans le quartier du Logis et dans le quartier du Château avec pour objectif de renouveler le tissu urbain en centre-ville en permettant le développement d'opérations urbaines mixtes en cohérence avec le tissu urbain existant.

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - Secteur du Château

CONTEXTE

Le secteur du Château est situé en plein coeur du centre-ville de Pégomas au lieu dit «les Arrosables».
Le quartier du Château correspond au quartier historique de Pégomas et présente ainsi un bâti dense et ancien (années 60).
Le site d'étude est aujourd'hui majoritairement artificialisé (habitations, bâtiment d'activités, parkings), les quelques espaces végétalisés correspondent à des jardins privés.
Les aménagements actuels du site sont peu qualitatifs et amenuisent l'attractivité de ce secteur en coeur de ville.

Il se situe à proximité :
- du cours d'eau de la Mourachonne,
- de la zone commerciale du boulevard de la Mourachonne,
- des principaux équipements dont le cimetière,
- de zones résidentielles,
- d'un axe structurant (boulevard de la Mourachonne (RD209)) et d'axes secondaires reliant le site aux principales zones d'équipements, commerces et services de la commune.

Le site à une vocation d'activités (société de transport Musso), d'équipement public et résidentielle.

Il est aujourd'hui composé d'un bâti ancien (350m² de propriété communale et 967m² de propriété privée) : maisons en R+1 ou RDC, bâtiments et vaste parking lié à l'entreprise d'autocar et équipement public.

La proximité du cours d'eau de la Mourachonne engendre des risques inondation sur le site. Le Plan de Prévention des Risques Inondation communal approuvé le 06 Juin 2008 fixe en effet des zones de risques forts et modérés sur le secteur. Les futurs aménagements respecteront les prescriptions de ce plan.
Une nouvelle étude du PPRi est actuellement en cours. Sa prescription a été lancée par arrêté préfectoral du 05 décembre 2017, modifié le 11 mai 2018.

OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur repose sur une revitalisation du site en renouvellant le tissu urbain existant via la création d'une opération urbaine à vocation mixte : logements et équipement.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs objectifs pour les futurs aménagements du site :
- Développer une zone d'habitation intégrant des objectifs de mixité sociale,
- Permettre la réalisation d'un équipement public,
- Intégrer le cours d'eau de la Mourachonne dans le futur aménagement : prise en compte du PPRI et mise en valeur de cet espace de nature,
- Développer les axes de déplacements pour les piétons,
- Conforter la vie de quartier,
- Assurer l'intégration des futurs aménagements au sein du tissu urbain existant.

En renouvellant le tissu urbain existant tout en accueillant un ensemble de fonctions urbaines (des logements et un équipement structurant), le projet d'aménagement envisagé permettra d'engager une requalification globale de ce site en plein coeur du centre-ville de Pégomas.

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - Secteur du Château

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Jardin public à créer
- Espace piéton à aménager
- Cheminement piéton à créer
- Emplacement de l'équipement public ou de services
- Espace à vocation résidentielle : hauteur maximale à 12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3 ème niveau / 50 % de LLS sur le nombre total de logements créés
- Espaces végétalisés à préserver et/ou créer
- Lien visuel vers la Mourachonne à préserver
- Périmètre de l'OAP
- Risque modéré PPRi
- Risque fort PPRi

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - Secteur du Château

Orientations d'aménagements	Réponse aux enjeux communaux/supra-communaux et traduction règlementaire
Création d'un équipement public ***Création de logements dans un objectif de mixité sociale*** ***Aménagement d'espaces publics de qualité*** ***Intégration et mise en valeur du cours d'eau de la Mourachonne dans les futurs aménagements*** ***Développement d'une urbanisation en lien avec l'existant*** ***Assurer la sécurité des biens et des personnes face au risque inondation***	L'image de l'entrée de ville et de la centralité du village de Pégomas se doit d'être maîtrisée et requalifié. Le secteur est ainsi intégré à la zone U2. Cette zone couvre le centre urbain de Pégomas qui intègre une mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat et des services de proximité. Le règlement de la zone permet, en cohérence avec la morphologie urbaine existante, une densification du tissu urbain par un développement de la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces et services) dans le respect des prescriptions du PPR inondation. Le secteur du Château est localisé en bordure de la Mourachonne. Cette zone est située en zone de risque modéré du PPR inondation, notamment en zone bleue, B1 liée aux crues torrentielles. Cet espace est identifié en zone urbaine constituée et est constructible sous prescriptions. Une zone rouge du PPR inondation est identifiée au Nord Est du site de projet. Au sein de l'OAP du Château, il a été retenu d'aménager un jardin public sur les bords de la Mourachonne, la réalisation de promenades piétonnes, d'espaces verts, des logements et un équipement public ou de services. Par rapport au risque inondation, les accès situés en zone rouge du PPR inondation s'implanteront au-dessus de la côte de référence conformément au règlement du PPR inondation. Pour la réalisation de nouvelles constructions, les espaces identifiés en zone bleue du PPR inondation devront se limiter à une emprise au sol de 30 %. Les nouvelles constructions seront susceptibles d'augmenter l'ambiance sonore actuelle. L'implantation de frange paysagère, la réalisation de liaison piétonne favoriseront l'adoption d'un mode de déplacement doux (marche, vélo) qui pourront contribuer à la réduction des nuisances sonores. Concernant le stationnement, le projet devra favoriser la création d'aires de stationnement permettant l'infiltration des eaux. Les espaces végétalisés fixés en zone urbaine offriront des bénéfices environnementaux, paysagers et sanitaires. Les espaces verts seront aussi efficaces pour absorber les polluants et limiter le risque inondation. Pour les plantations d'arbres, la largeur des intervalles perpendiculaire au sens du courant doit être au minimum de 5 m. L'espace vert situé en zone rouge du PPR inondation sera créé sans exhaussement de sol conformément au règlement du PPR inondation. Il s'agira d'un jardin de pluie permettant ainsi de retenir ou tout au moins de ralentir les eaux d'écoulement. La réalisation de jardin public favorisera ainsi la cohésion sociale et contribuera à la détente et l'apaisement des habitants pégomassois. Au regard du risque inondation, les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts. Ainsi, le maintien d'un couvert végétal permettra de réduire le risque d'inondation. De plus, le projet devra prévoir des aménagements et équipements de dimension adaptée pour permettre la rétention, puis l'évacuation des eaux pluviales. Les dispositions du plan de prévention des risques naturels inondation sont reprises dans le règlement du PLU et en annexe du dossier de PLU. L'article 9 du règlement précise également que les nouvelles constructions devront se référer aux règles de rejet et de rétention applicables sur le territoire. Les dispositions règlementaires de ce secteur (zonage et règlement) permettent la bonne mise en oeuvre des objectifs et principes d'aménagement définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Un emplacement réservé pour création de cheminement piéton est définit le long de la Mourachonne. Une servitude de mixité sociale (SMS) est définie sur l'ensemble de la zone afin d'imposer la réalisation de logements sociaux dans le cadre du projet.

2.2 - Secteur du Logis

CONTEXTE

Le secteur du Logis est situé dans le centre-ville de Pégomas, au sein du quartier du même nom. Ce quartier s'est développé en continuité du noyau urbain originel du quartier du Château, sur la plaine de la Siagne.

Il concentre aujourd'hui des zones d'habitations sous forme de petits collectifs et habitats individuels groupés ainsi que des surfaces commerciales (rez-de-chaussé d'immeubles et supermarché) et des équipements (piscine, gymnase, ...).

Majoritairement artificialisé, les espaces végétalisés dans le tissu urbain du quartier correspondent à des jardins privés ou à des plantations le long des routes départementales. Ce quartier se situe à proximité d'espaces agricoles dans la plaine de la Siagne.

Le site présente aujourd'hui 5 constructions à vocation d'habitation d'une surface totale de 693 m2 dispersées sur les 8 750 m^2 de terrain.

Il se situe à proximité :
- du supermarché,
- d'équipements à vocation d'enseignement et sportive,
- de zones résidentielles présentant des formes urbaines denses,
- d'axes structurant : RD 9, RD109 et RD1009.

Les aménagements actuels sur les terrains concernés ne paraissent plus intégrés au caractère urbain du quartier. Le réaménagement de ce site permettra la réalisation d'aménagements confortant la centralité de la zone : constructions à vocation mixte (logements/ commerces) d'une certaine densité.

La proximité de la Mourachonne engendre des risques inondation sur le site. Le Plan de Prévention des Risques Inondation communal approuvé le 06 juin 2008 fixe en effet une zone de risque modéré sur le secteur. Les futurs aménagements respecteront les prescriptions de ce plan.

Une nouvelle étude du PPRi est actuellement en cours. Sa prescription a été lancée par arrêté préfectoral du 05 décembre 2017, modifié le 11 mai 2018.

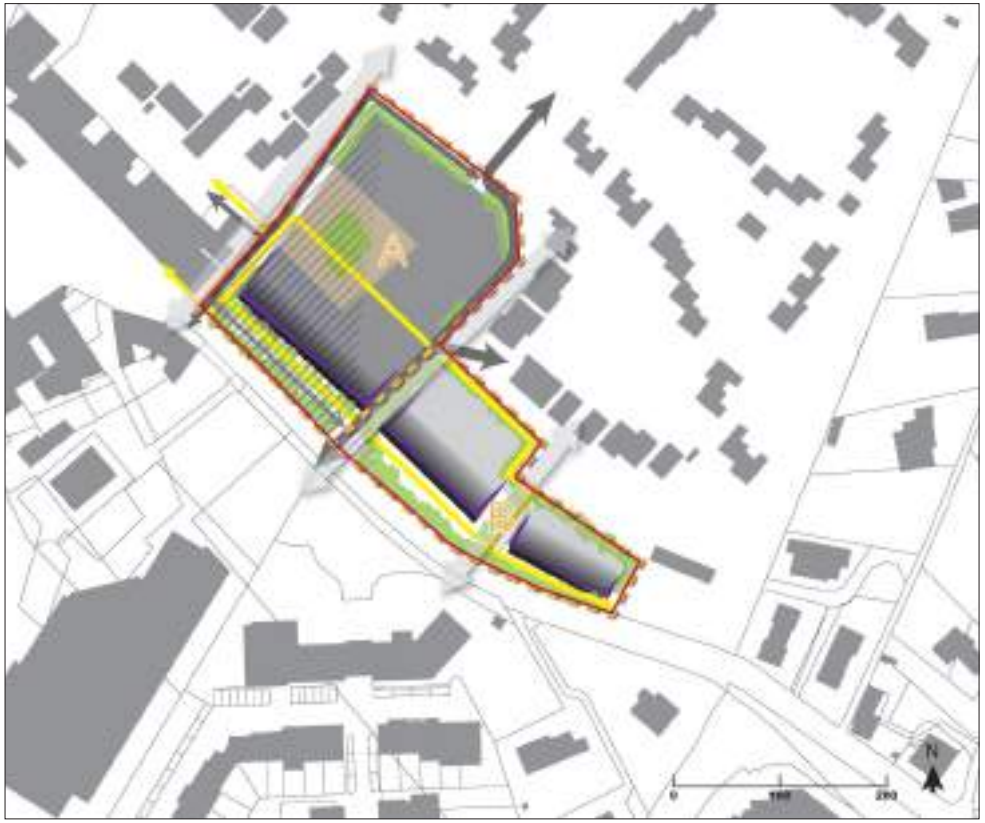
OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur repose sur une revitalisation du site via la création d'une opération urbaine à vocation mixte : logements et commerces.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs objectifs pour les futurs aménagements du site :
- Créer une opération mixte complétant l'offre en commerces et logements du quartier,
- Développer une zone d'habitation intégrant des objectifs de mixité sociale,
- Connecter l'opération à la trame viaire et piétonne existante,
- Assurer l'insertion des futurs aménagements dans le paysage urbain existant,
- Développer une vie de quartier par la création d'espaces publics.

2.2 - Secteur du Logis

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



- Jardin public à créer
- Cheminements piétons à aménager en lien avec l'existant
- Voirie existante à conserver
- Voirie à créer/adapter
- Contre-allée à créer
- Front bâti à créer sur l'avenue de Cannes
- Espaces commerciaux à créer en rez-de-chaussée
- Espace à vocation résidentielle
  - Hauteur maximale à 12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3 ème niveau / 50 % de logements sociaux sur le nombre total de logements créés
  - R+2 / 50 % de logements sociaux sur le nombre total de logements créés
- Espaces végétalisés à préserver et/ou créer
- Percées visuelles à préserver
- Phases possibles
- Périmètre de l'OAP
- Risque modéré PPRi

2.2 - Secteur du Logis

Orientations d'aménagements	Réponse aux enjeux communaux/supra-communaux et traduction règlementaire
Création de logements dans un objectif de mixité sociale ***Création d'une opération en harmonie et cohérente avec l'existant*** ***Création de surfaces commerciales en complément de l'offre existante*** ***Création d'espaces publics de qualité*** ***Aménagement de voiries en lien avec l'existant pour tous les usagers*** ***Assurer la sécurité des biens et des personnes face au risque inondation***	L'image de l'entrée de ville et de la centralité du village de Pégomas se doit d'être maîtrisée et requalifié. Le secteur est ainsi intégré à la zone U2. Cette zone couvre le centre urbain de Pégomas qui intègre une mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat et des services de proximité. Le règlement de la zone permet, en cohérence avec la morphologie urbaine existante, une densification du tissu urbain par un développement de la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces et services) dans le respect des prescriptions du PPR inondation. Le secteur du Logis est localisé en bordure de la Mourachonne. Cette zone est située en zone de risque modéré du PPR inondation, notamment en zone bleue, B1 liée aux crues torrentielles. Cet espace est identifié en zone urbaine constituée et est constructible sous prescriptions. Au sein de l'OAP du Logis, il est prévu de créer des cheminements piétonniers sur l'ensemble du site, d'implanter des espaces végétalisés le long des voies routières et piétonnes, d'aménager un jardin public en complément de la place du Logis, de créer des logements et commerces. Pour la réalisation de nouvelles constructions, les espaces identifiés en zone bleue du PPR inondation devront se limiter à une emprise au sol de 30 %. En revanche, les espaces situés en dehors du PPR inondation devront se limiter à l'emprise au sol fixée dans le règlement du PLU. Les nouvelles constructions seront susceptibles d'augmenter l'ambiance sonore actuelle. L'implantation de frange paysagère, la réalisation de liaison piétonne favoriseront l'adoption d'un mode de déplacement doux (marche, vélo) qui pourront contribuer à la réduction des nuisances sonores. Concernant le stationnement, le projet devra favoriser la création d'aires de stationnement permettant l'infiltration des eaux. Les espaces végétalisés fixés en zone urbaine offriront des bénéfices environnementaux, paysagers et sanitaires. Les espaces verts seront aussi efficaces pour absorber les polluants et limiter le risque inondation. La réalisation de jardin public favorisera ainsi la cohésion sociale et contribuera à la détente et l'apaisement des habitants pégomassois. Il s'agira d'un jardin de pluie permettant ainsi de retenir ou tout au moins de ralentir les eaux d'écoulement. Au regard du risque inondation, les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts. Ainsi, le maintien d'un couvert végétal permettra de réduire le risque d'inondation. De plus, le projet devra prévoir des aménagements et équipements de dimension adaptée pour permettre la rétention, puis l'évacuation des eaux pluviales. Les dispositions du plan de prévention des risques naturels inondation sont reprises dans le règlement du PLU et en annexe du dossier de PLU. L'article 9 du règlement précise également que les nouvelles constructions devront se référer aux règles de rejet et de rétention applicables sur le territoire. Les dispositions règlementaires de ce secteur (zonage et règlement) permettent la bonne mise en oeuvre des objectifs et principes d'aménagement définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Une servitude de mixité sociale (SMS) est définie sur l'ensemble de la zone afin d'imposer la réalisation de logements sociaux dans le cadre du projet.

CHAPITRE 4

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et un document littéral, permettant respectivement de délimiter les différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pégomas.

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi, se compose de trois types d'outils :

- Un découpage en zones de quatre types :
  - les zones urbaines « U »
  - les zones à urbaniser « AU »
  - les zones agricoles « A »
  - les zones naturelles « N ».

  Chaque zone peut être subdivisée en sous-secteurs.

- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations (emplacements réservés …).

- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps de règles applicables à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline en 9 articles :
  - **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites,
  - **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières,
  - **Article 3** - Mixité fonctionnelle et sociale,
  - **Article 4** - Volumétrie et implantation des constructions,
  - **Article 5** - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
  - **Article 6** - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
  - **Article 7** - Stationnement,
  - **Article 8** - Desserte par les voies publiques ou privées,
  - **Article 9** - Desserte par les réseaux.

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

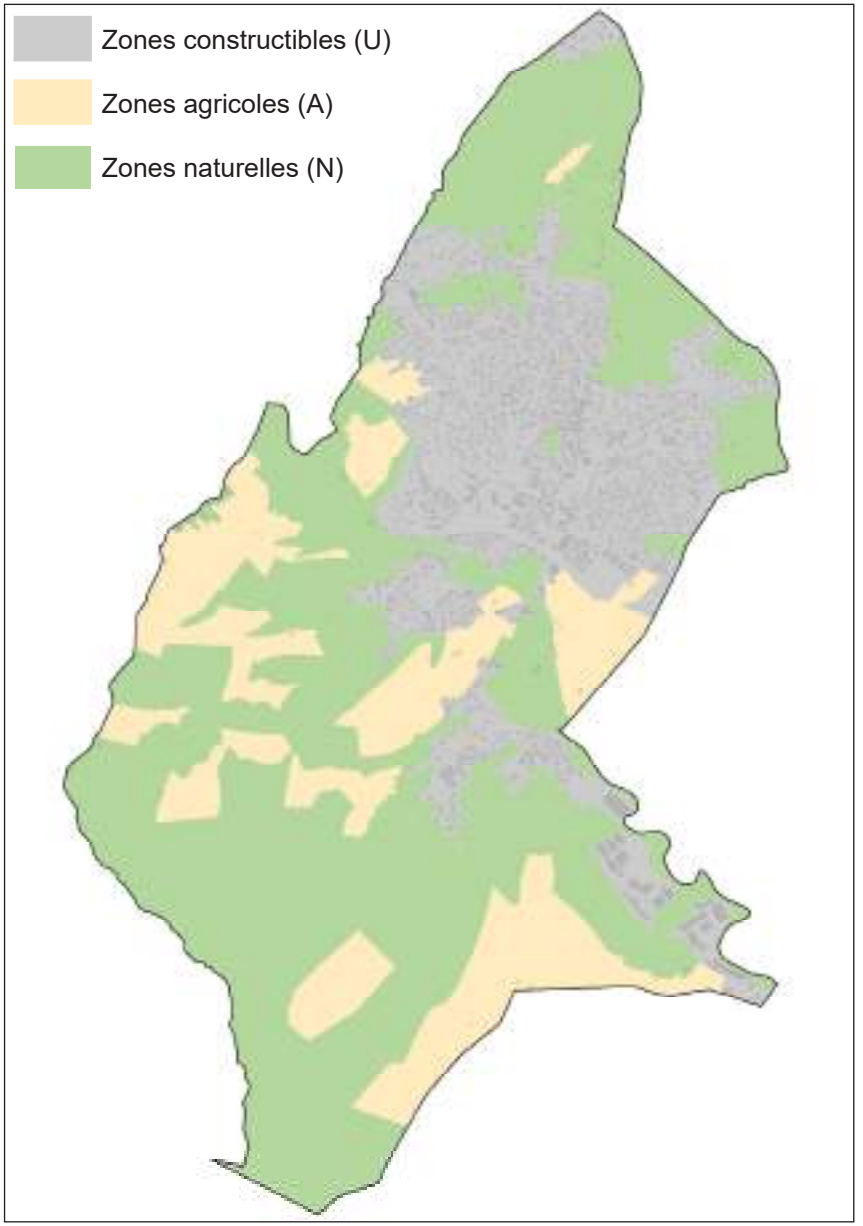
Les tissus urbains se distinguent par leur morphologie et leur vocation : la topographie, les modes d'implantation, les gabarits de voies, les hauteurs, les volumétries et les typologies architecturales.

Cette diversité provient également des potentialités de mutation, et prend en compte les atouts et faiblesses du territoire.

Ainsi, des règles spécifiques doivent être élaborées pour chacun de ces tissus.

La carte ci-dessous présente l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme, regroupées en trois types de zones :

- les zones urbaines - U
- les zones agricoles - A
- les zones naturelles - N



Répartition et localisation des zones constructibles, agricoles et naturelles - PLU - Pégomas

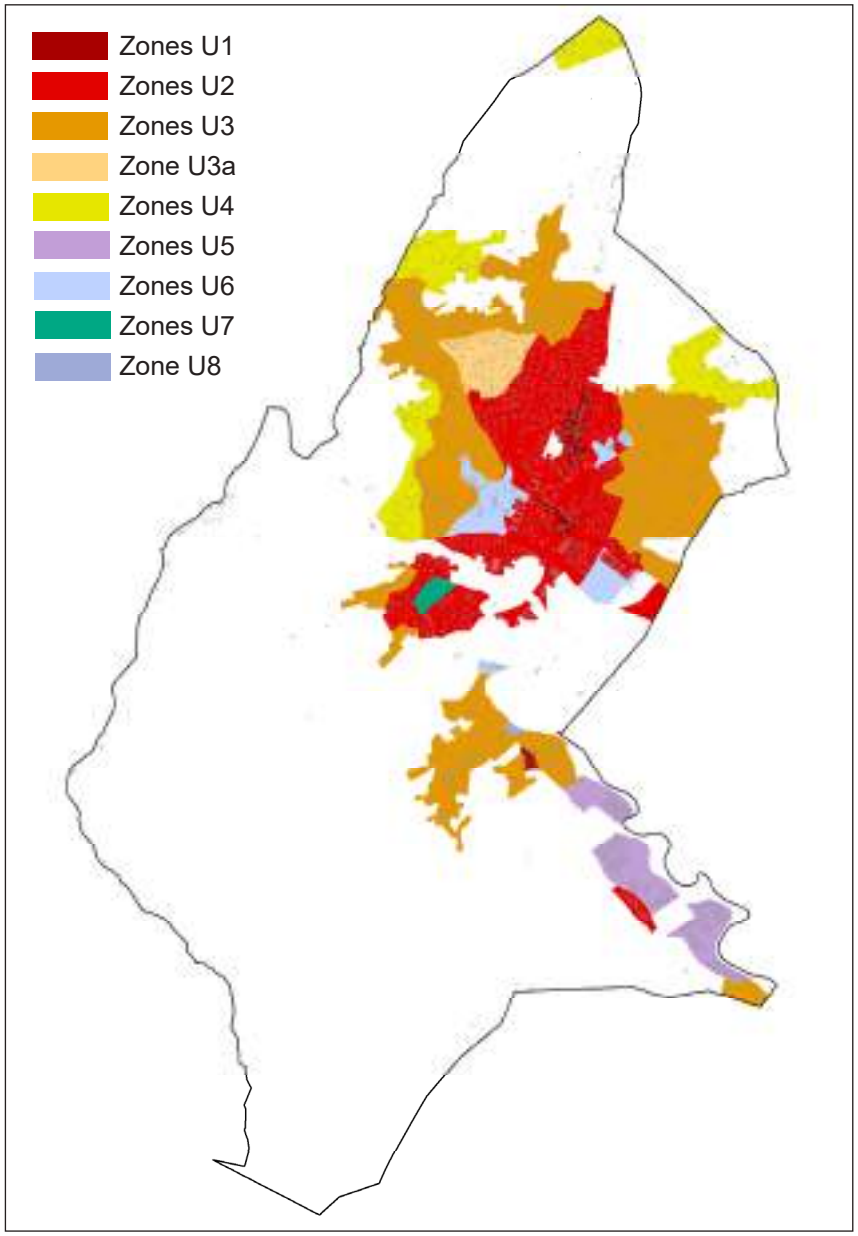
LES ZONES URBAINES (U)

L'inscription de zones urbaines et de règles spécifiques – densité, hauteur, type de constructions admises...– permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD : accueil de populations nouvelles, maintien des équilibres minéralisés et végétalisés dans les espaces à forte valeur paysagère, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des pôles déjà existants...

Il s'agit aussi de diversifier des fonctions urbaines et sociales, tout en mettant en oeuvre une urbanisation à échelle humaine, inscrite dans le cadre paysager communal.

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Pégomas. Elles ont ainsi été délimitées au vu des caractéristiques géographiques, urbaines et paysagères existantes :

- La zone U1 pour la préservation du caractère traditionnel et la qualité architecturale des constructions historiques,
- La zone U2 pour le développement d'une urbanisation mixte et dense en centre-ville, dans l'espace de plaine,
- La zone U3 pour les secteurs d'habitat de moyenne densité sur les espaces collinaires,
- La zone U4 pour les secteurs d'habitat pavillonnaire de faible densité et présentant des enjeux de préservation des espaces naturels,
- La zone U5 pour le secteur dédié aux activités économiques et artisanales,
- La zone U6 pour les secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- La zone U7 pour le secteur du camping,
- La zone U8 pour l'aire d'accueil des gens du voyage.



Répartition des zones U dans le PLU de Pégomas

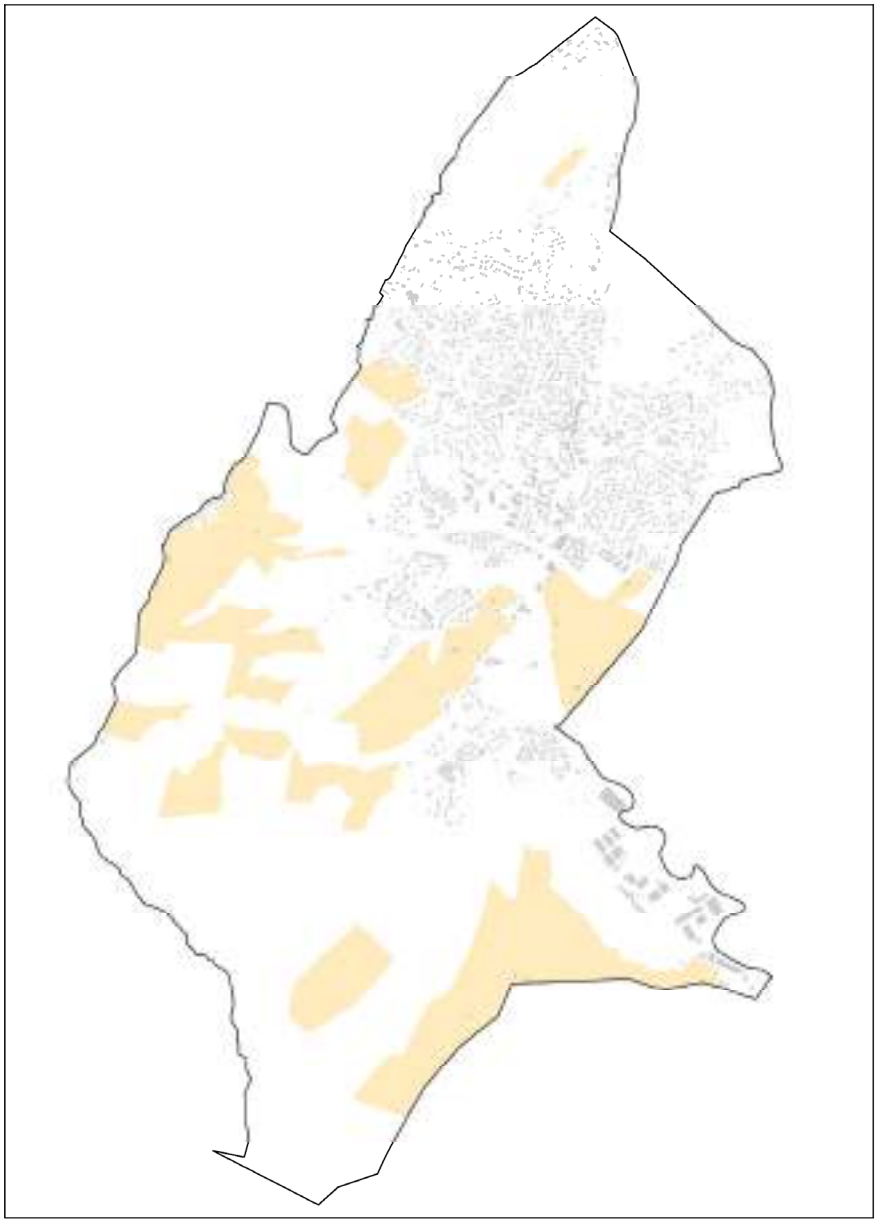
LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.
L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : fonction économique, paysagère et de gestion des risques naturels.

L'élaboration du PLU a permis à la commune de recenser les terrains exploités et potentiellement exploitables sur le territoire communal.
Ainsi, de nombreuses exploitations du mimosa dans le massif du Tanneron ont été identifiées comme zones agricoles au PLU.

La zone agricole du PLU comprend un secteur Ap correspondant aux espaces cultivés ou potentiellement cultivables pour les plantes à parfum. Ce sous-secteur permet de préserver ces espaces qui consituent un terroir d'exception.
De plus, ces espaces ont fait l'objet d'une reconnaissance de l'UNESCO des savoir-faire liés au parfum.

Il s'agit donc de préserver ces espaces et de les valoriser dans leur fonction agricole tout en permettant une extension limitée des constructions existantes.



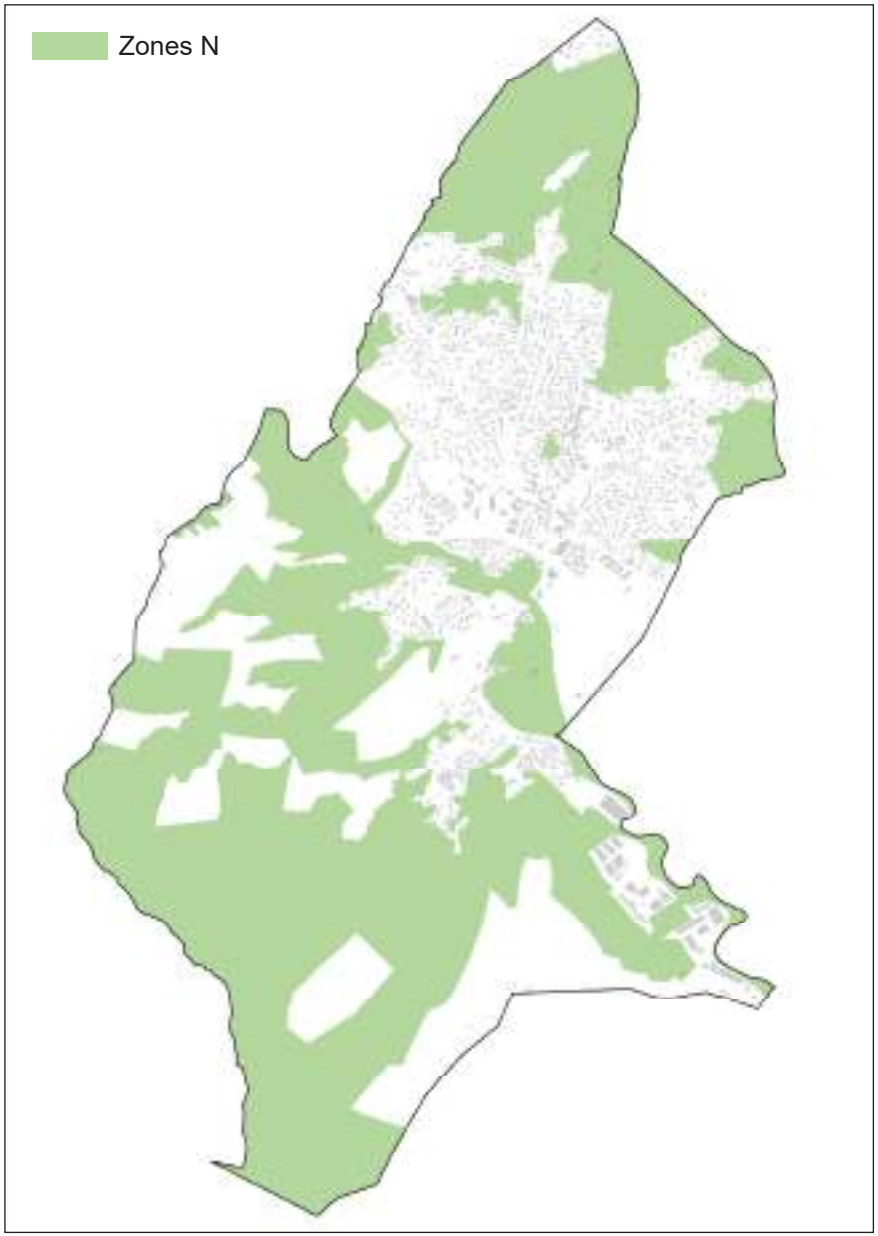
Répartition des zones A dans le PLU de Pégomas

LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles désignent les espaces naturels de la commune de Pégomas : cours d'eau, ripisylves, espaces boisés, etc...
Ce sont des espaces dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale.

La zone N regroupe ainsi les grandes entités naturelles identitaires du grand paysage et les réservoirs de biodiversité à protéger.

Les dispositions réglementaires et le zonage s'assureront, conformément aux objectifs du PADD, de protéger l'intégralité de ces espaces tout en permettant une extension mesurée des constructions existantes.



Répartition des zones N dans le PLU de Pégomas

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE U1

Les zones U1 délimitent les zones urbaines dont le caractère traditionnel et le patrimoine sont à préserver dans les secteurs du Château, du Logis et de la Fènerie.

Il s'agit de secteurs peu étendus qui se démarquent dans l'espace urbain par leur tissu urbain très denses, bâtis en ordre continu et à l'alignement des voies.
Les constructions, majoritairement anciennes, sont des témoins de l'espace urbain originel pégomassois.

Le PLU vise à conforter ce tissu urbain identitaire et à préserver les caractéristiques architecturales de ce secteur.

Comme inscrit dans le PADD, l'inscription de ces zones U1 vise à :

→ Assurer un développement urbain maîtrisé et durable,

→ Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale,

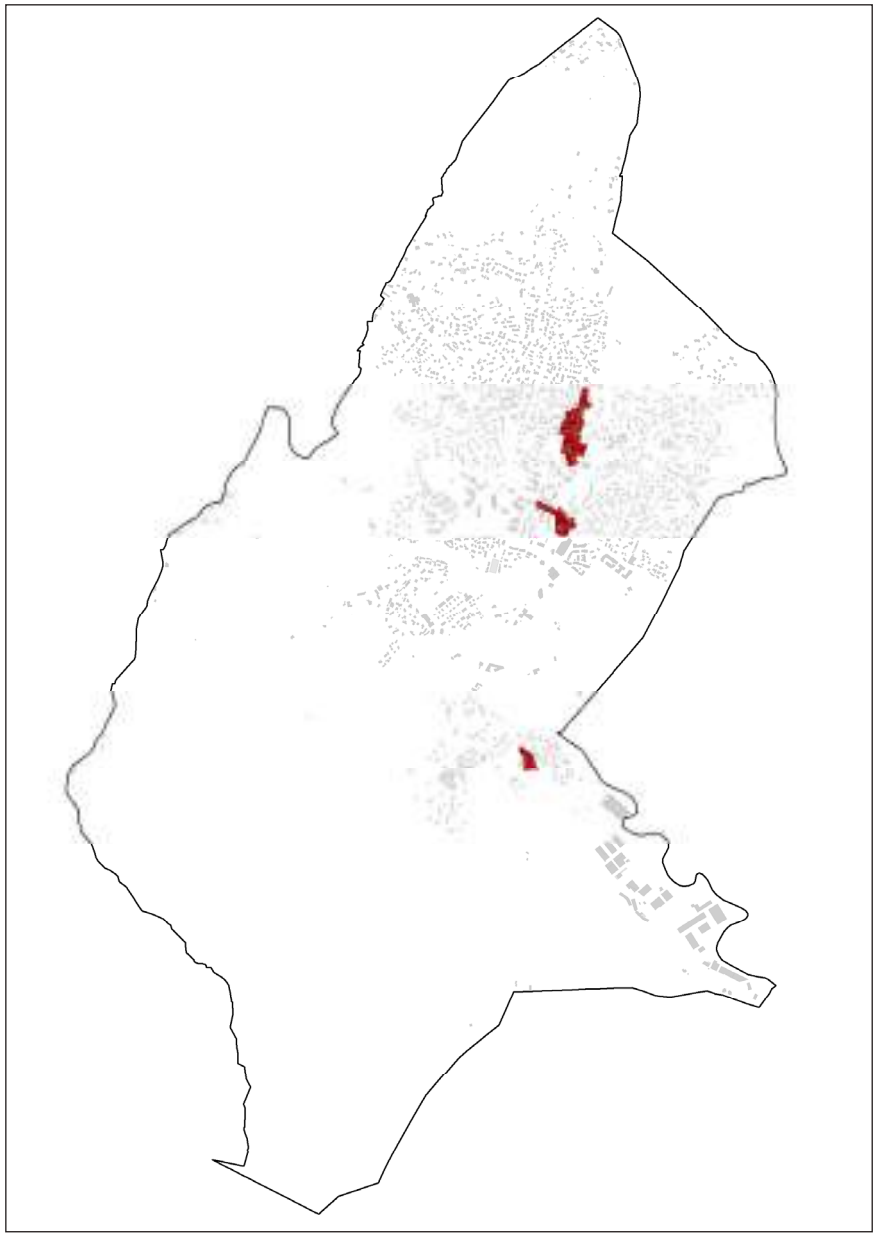
→ Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendies de forêts,

→ Redynamiser le centre-ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain,

→ Assurer un développement cohérent et harmonieux de l'urbanisation en permettant des opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine au sein du tissu urbain existant,

→ Favoriser la mixité sociale au sein des futures opérations de logements,

→ Développer la fonction commerciale et les emplois locaux.

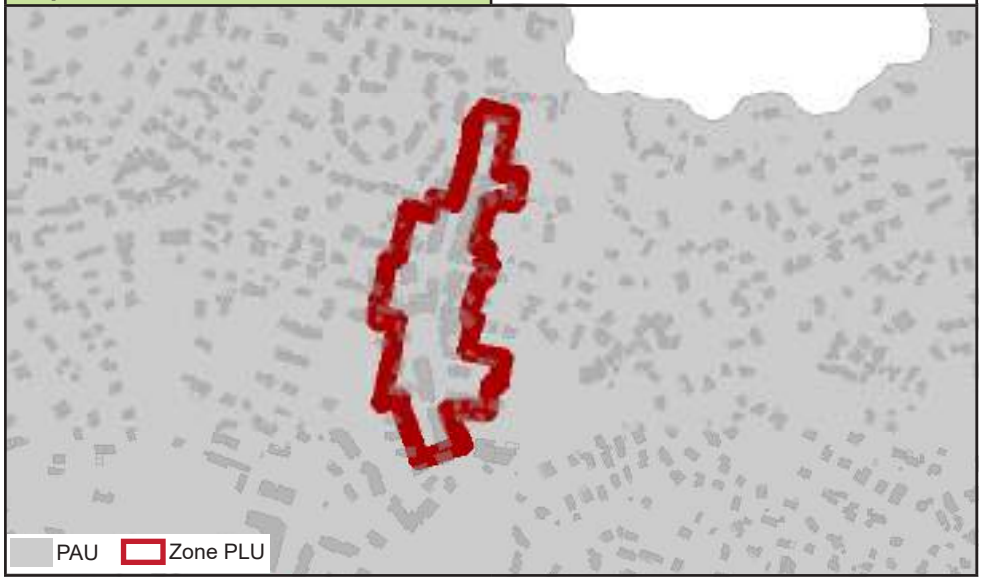


Localisation des zones U1 - PLU de Pégomas

2.1 - Les zones urbaines

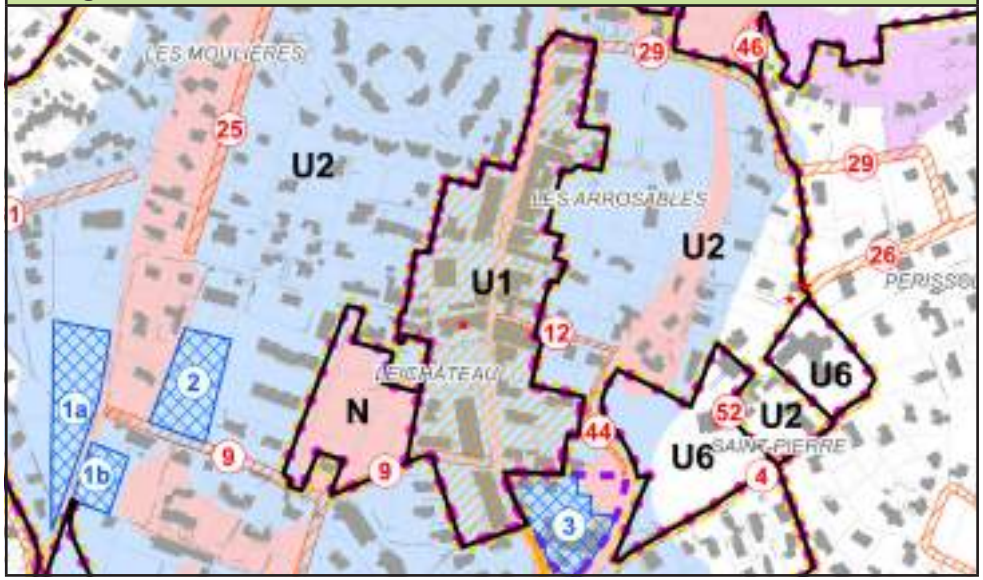
ZONES U1 - LE CHÂTEAU, LE LOGIS ET LA FÈNERIE	
Caractéristiques urbaines	Hameaux historiques au tissu urbain dense.
Vocation	Maintien de la vocation et des caractéristiques architecturales/urbaines originelles du secteur.
Evolution RNU/PLU	Les trois zones U1 sont inscrites dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du RNU. Excepté sur le secteur du Château, ces zones ne disposent pas d'espaces vierges. Elles sont donc amenées à se développer par des opérations de rénovations/réhabilitations du bâti existant. Capacités résiduelles sans rétention foncière : 11 logements.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Elément du patrimoine remarquable à protéger : le Château. • Emplacements réservés pour élargissement de voiries afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Périmètre d'attente de projet d'aménagement global au Logis afin d'assurer une opération de renouvellement urbain. • Périmètres et axes de préservation de la diversité commerciale sur les secteurs du Château et du Logis afin de maintenir les surfaces commerciales existantes en rez-de-chaussée des constructions. • Prescriptions de mixité sociale participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (PMS). • Plan de prévention des risques inondations et incendies de forêts.

ZONE U1 - LE CHÂTEAU	
Superficie de la zone au PLU	3,2 ha

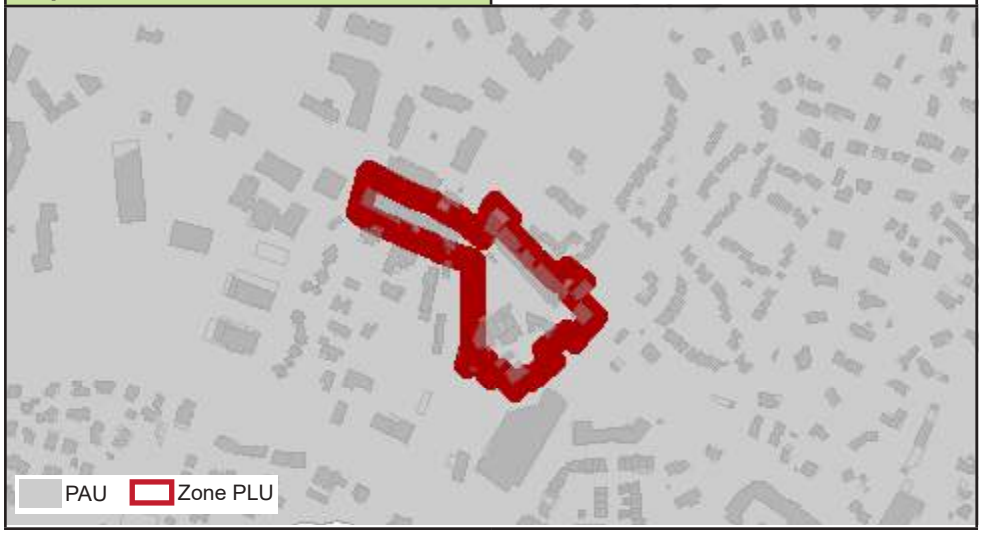


ZONE U1 - LE CHÂTEAU

Zonage du PLU - Extrait

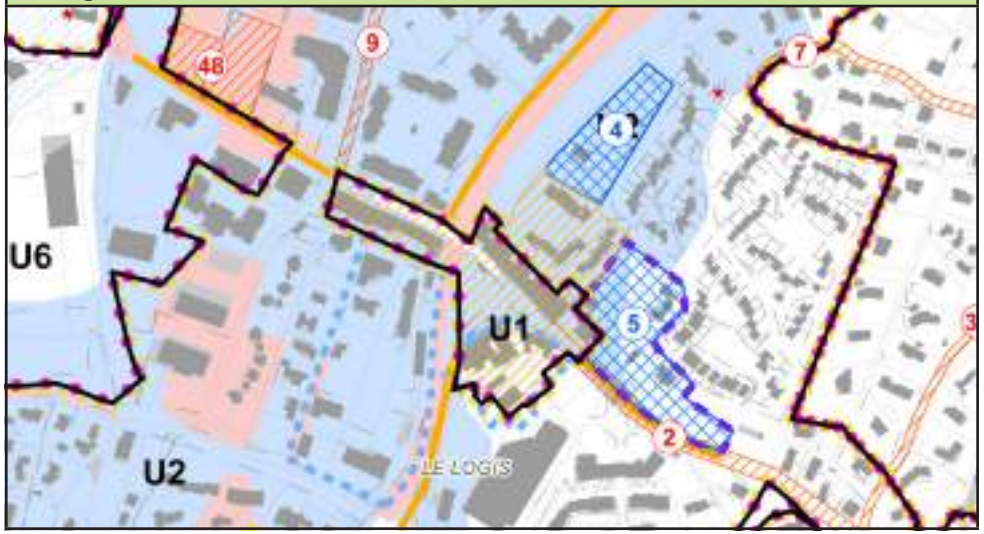


ZONE U1 - LE LOGIS	
Superficie de la zone au PLU	1,4 ha

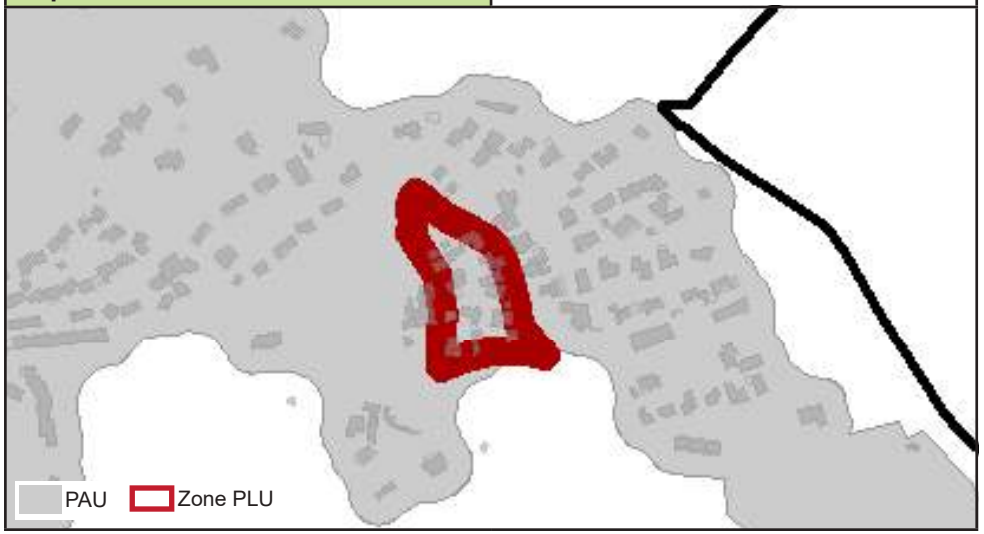


ZONE U1 - LE LOGIS

Zonage du PLU - Extrait

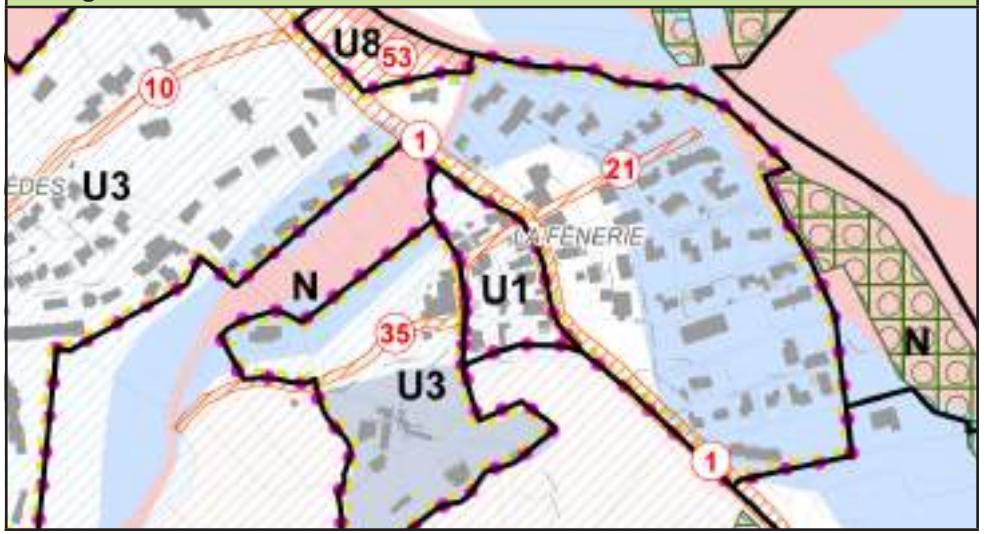


ZONE U1 - LA FÈNERIE	
Superficie de la zone au PLU	0,6 ha



ZONE U1 - LA FÈNERIE

Zonage du PLU - Extrait



2.1 - Les zones urbaines

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DE LA ZONE U1

Les dispositions réglementaires de la zone U1 correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques des hameaux historiques.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières définient sur la zone U1 visent à maintenir la destination et les fonctions dominantes des hameaux. Il s'agit de conserver le caractère patrimonial et les fonctions résidentielles qui les caractérisent, tout en permettant l'adaptation du bâti ancien aux conditions de vie actuelle. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à leur identité sont interdites.

Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines, le PLU autorise toutes les occupations liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, équipements collectifs, services, etc.
Ainsi, afin de préserver les surfaces commerciales existantes, les rez-de-chaussée à usage de commerce existants ne peuvent changer de destination.
La mixité sociale y est également renforcée par la mise en place de périmètres de mixité sociale (PMS) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Cet article impose la construction de logements locatifs sociaux pour toute réalisation d'un programme de logements de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.
Afin de conserver le caractère patrimonial du secteur, les éléments du patrimoine bâti remarquable sont identifiés et protégés.

Un périmètre d'attente de projet est fixé dans le secteur du Logis afin d'engager une réflexion et un réaménagement global.

Par ailleurs, afin d'assurer la protection des biens et des personnes, dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou d'incendie de forêt, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRn).

Afin de préserver les caractéristiques du tissu urbain originel de ces zones, l'implantation des futures constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives devra être similaire à l'existant : alignement des façades donnant sur la voie au vu des bâtiments existants, ordre continu d'une limite latérale à l'autre ou à une distance de 4m minimum de la limite latérale/de fond de propriété.
De plus, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges doit être au moins égale à 5 m.

Afin de préserver le caractère urbain et la silhouette de ces secteurs spécifiques, la hauteur des futures constructions sera au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, sans être supérieure à 12 m.

L'aspect extérieur des constructions (façades, ouvertures, saillies, toitures, etc...) doit s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques architecturales actuelles et le caractère traditionnel des hameaux.
Des compléments sont apportés pour les locaux commerciaux afin d'assurer leur bonne insertion dans ce paysage urbain patrimonial.
Les règles fixées pour les toitures favorisent les innovations architecturales, tout en s'assurant de la bonne insertion des futures constructions dans ce paysage urbain spécifique.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts plantés et les plantations existantes au maximum préservées ou remplacées par des espèces équivalentes.

En matière de stationnement, les règles ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur. Aussi, des règles de stationnement pour le stationnement des deux roues, des véhicules hybrides et électriques ont été définies.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

En raison du caractère urbain de la zone U1, les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer une accessibilité sécurisée. Les voies en impasses sont limitées.

De même, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement et doivent permettre la collecte et l'écoulement des eaux pluviales. Afin de préserver le caractère patrimonial des hameaux, le raccordement des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, etc, devront être enterrés lorsque cela est possible techniquement.
Enfin, les constructions devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, conformément aux directives du SMED de la CAPG.

La vocation de la zone, sa densité bâtie et sa qualité architecturale et patrimoniale, ne sont pas forcément compatibles avec la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Aucune règle n'a donc été fixée.

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle constructions devra être raccordée, au minimum, au réseau ADSL.

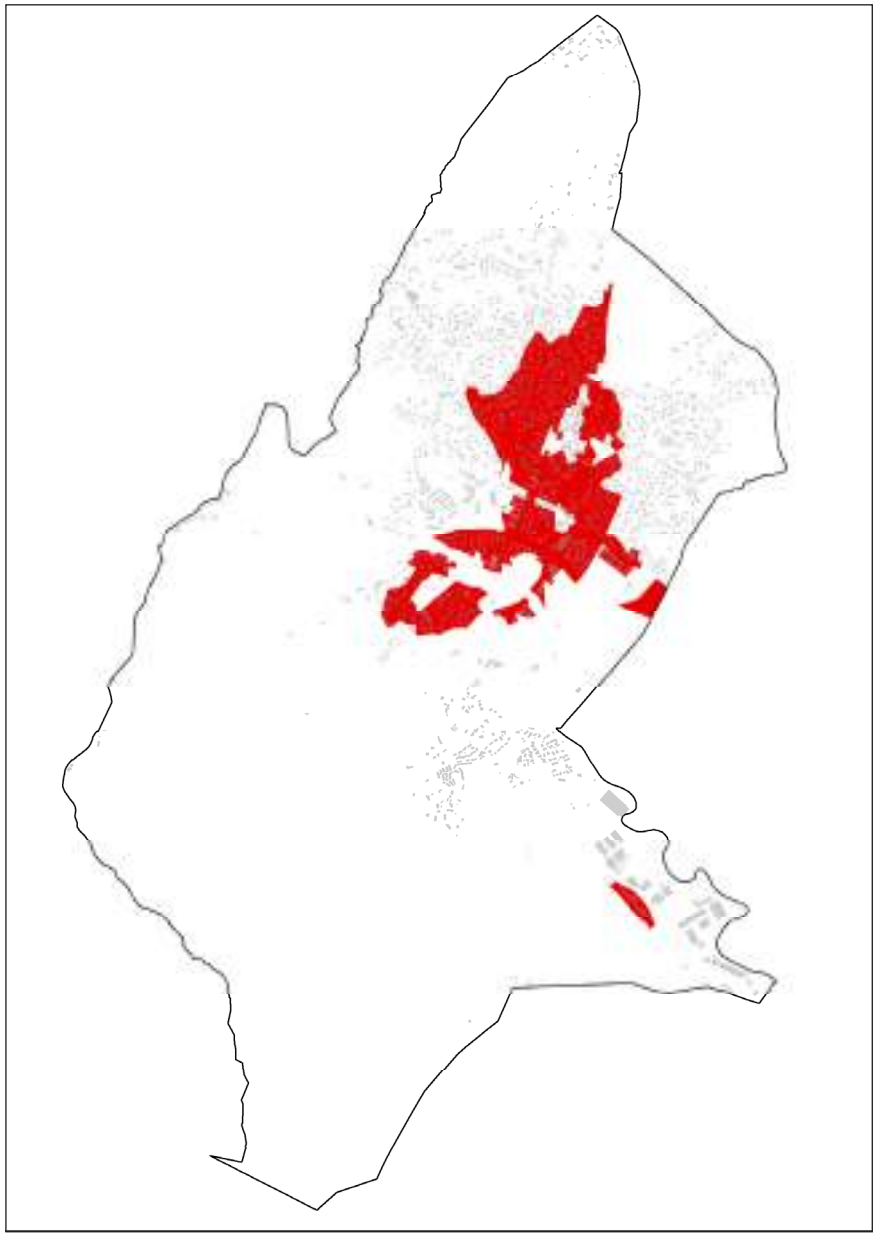
LA ZONE U2

Les zones U2 délimitent les zones urbaines denses généralement en continuité des zones U1.
Il s'agit de zones urbaines à vocation mixte qui constituent des zones de densification en raison de la géographie du secteur (espace de plaine), de leur proximité avec les principaux axes de communication et leur niveau d'équipement (écoles à proximité, arrêts de bus...).

Ces secteurs constituent les principaux supports de développement de la commune.

Comme inscrit dans le PADD, le zonage des secteurs inscrits en zone U2 vise à :

→ Assurer un développement urbain maîtrisé et durable,
→ Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale,
→ Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts,
→ Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville,
→ Redynamiser le centre-ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain,
→ Conforter la centralité urbaine et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en terme de logements, commerces et d'équipements,
→ Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale,
→ Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en réalisant des équipements publics de superstructure,
→ Développer la fonction commerciale,
→ Maintenir les espaces commerciaux en centre-ville et développer une offre complémentaire à l'existante (commerces de proximité),
→ Garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux ,
→ Améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales,
→ Oeuvrer pour une optimisation des transports en commun en assurant leur accessibilité par des liaisons en modes doux,
→ Assurer un développement cohérent et harmonieux de l'urbanisation.



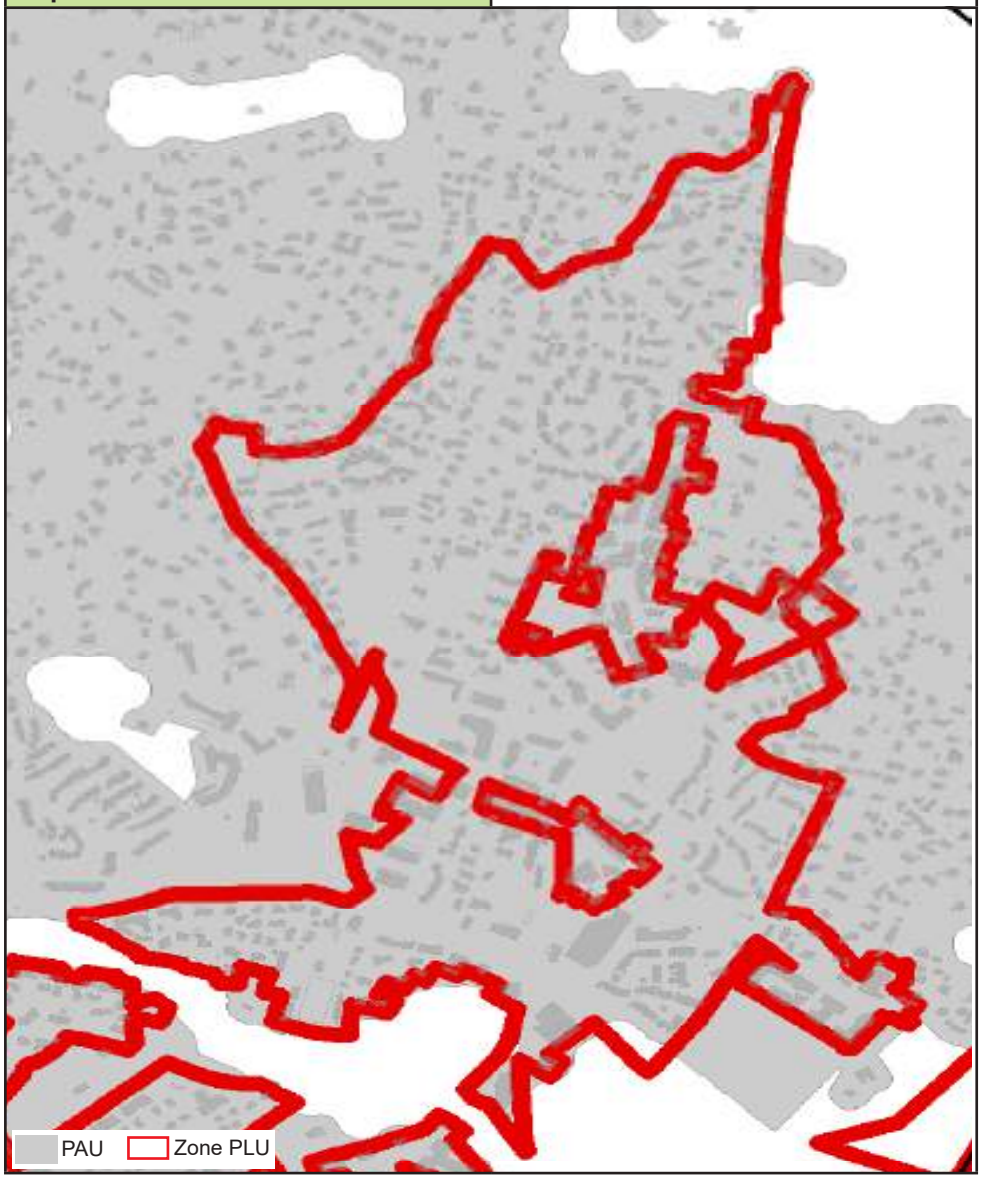
Localisation des zones U2 - PLU de Pégomas

2.1 - Les zones urbaines

ZONES U2 - LE CHÂTEAU,LES ARROSABES, LES MOULIÈRES,LE LOGIS	
Caractéristiques urbaines	Secteur urbain dense à vocation mixte (habitat sous forme de logements collectifs, commerces, bureaux, services, ...). Desserte facilitée par des voies départementales et un réseau de voiries secondaires fourni.
Vocation	Support privilégié pour le développement d'une urbanisation assurant une mixité fonctionnelle et sociale et renforçant la centralité urbaine de la commune.
Evolution RNU/PLU	La majeure partie de la zone urbaine U2 est inscrite dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du RNU. Les limites de la zone U2 notamment au Nord et au Sud de la zone, excluent les espaces vierges rendus inconstructibles par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation. Ce secteur offre au PLU un important potentiel de développement, en comblement des dents creuses : 513 logements sans application d'une rétention foncière. Pour les parcelles situées à proximité de la forêt communale, pour tout projet d'extension urbaine, les OLD doivent s'appliquer sur l'emprise de la parcelle.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Prescriptions de mixité sociale participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (SMS et PMS). • Majoration du volume constructible pour la réalisation de logements sociaux. • Identification d'éléments du patrimoine bâti remarquable à protéger : Mas Magnanosc, puits Saint-Pierre, Puits-noria des Fermes et croix de mission. • Périmètre d'attente de projet d'aménagement global au Logis afin d'assurer une opération de renouvellement urbain cohérente sur un site stratégique. • Emplacements réservés pour faciliter et sécuriser les déplacements dans le secteur, pour répondre aux besoins d'équipements publics induits par l'accueil de nouveaux habitants et pour maintenir des espaces urbains qualitatifs (élargissement de voiries, création d'une école et création d'aire de sports,loisirs et espaces verts). • Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) sur le secteur du Château et du Logis afin d'assurer une insertion optimale d'opérations à vocation mixte et assurant une mixité fonctionnelle et sociale en plein coeur urbain. • Préservation de la diversité commerciale (axes) le long du Boulevard de la Mourachonne, de l'avenue de Cannes et de Grasse. • Plan de prévention des risques inondations.

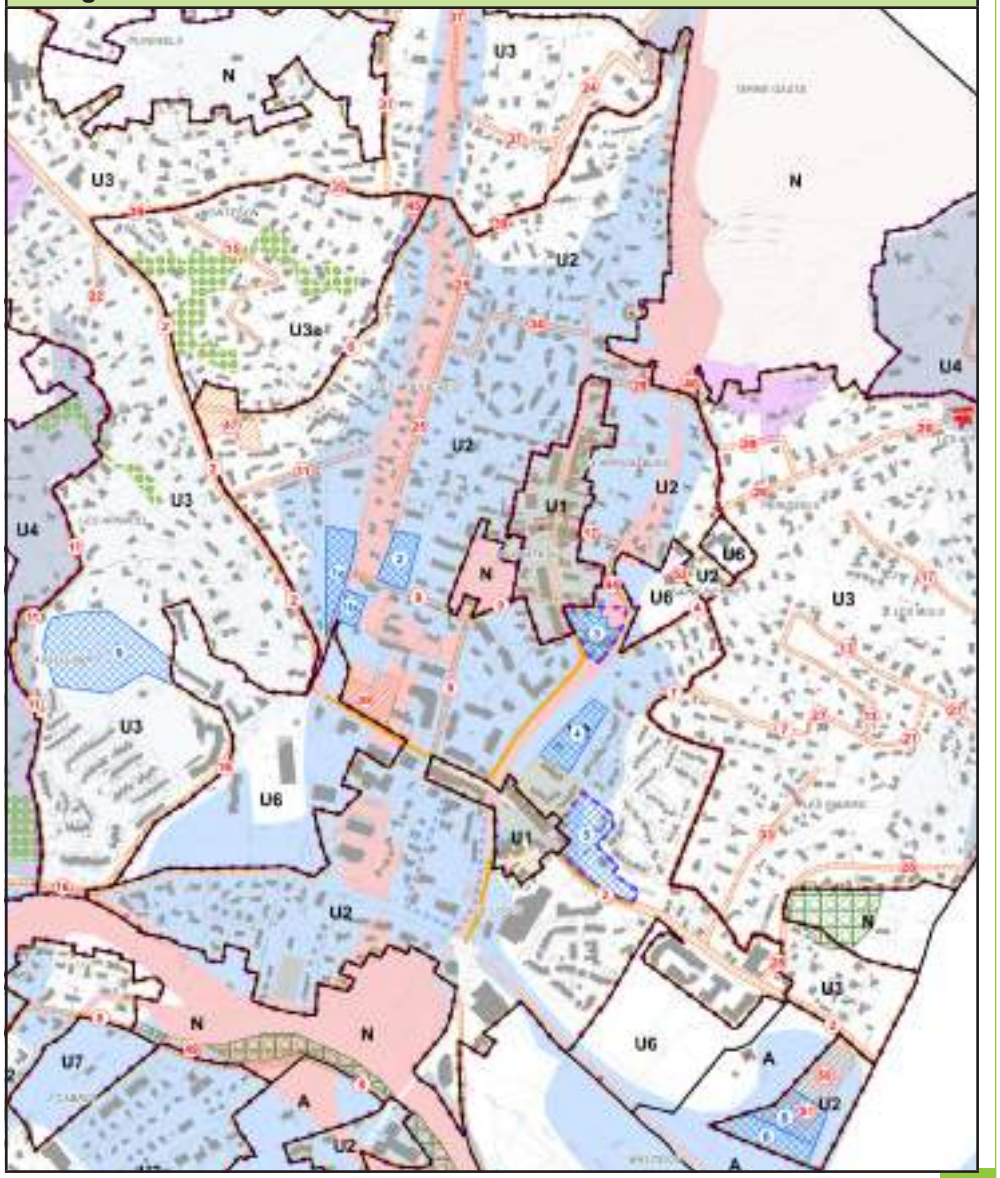
2.1 - Les zones urbaines

ZONES U2 - LE CHÂTEAU,LES ARROSABES, LES MOULIÈRES,LE LOGIS	
Superficie de la zone au PLU	67,5 ha



ZONES U2 - LE CHÂTEAU,LES ARROSABES, LES MOULIÈRES,LE LOGIS

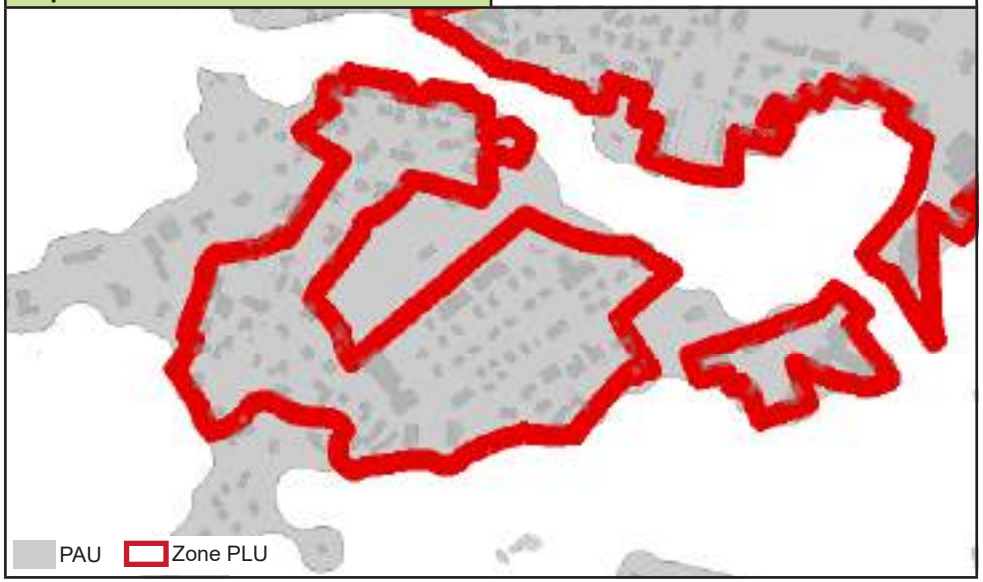
Zonage du PLU - Extrait



2.1 - Les zones urbaines

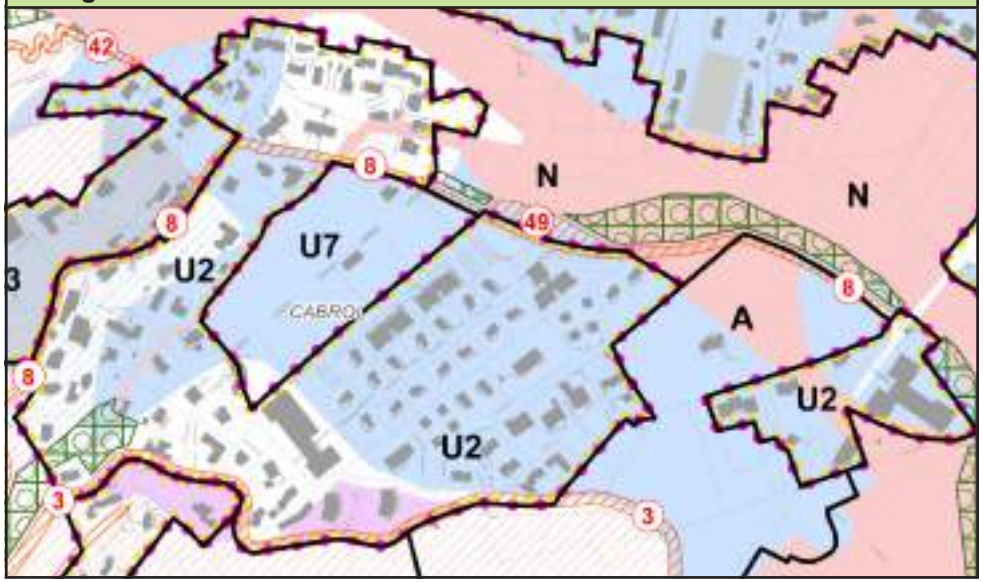
ZONES U2 - CABROL	
Caractéristiques urbaines	Relié au centre-ville de Pégomas via le pont de la Siagne, ce secteur a fait récemment l'objet d'opérations de logements sous forme de petits collectifs renforçant le caractère urbain de la zone.
Vocation	Zone urbaine à vocation résidentielle dont l'objectif est de conserver l'urbanisation existante tout en permettant une densification maîtrisée, principalement par surélévation/extension des constructions existantes tout en respectant les caractéristiques architecturales de la commune.
Evolution RNU/PLU	La zone U2 est inscrite dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du RNU. Quelques parcelles vierges disponibles permettant la réalisation de 73 logements sans application d'une rétention foncière.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Périmètre de mixité sociale (PMS) et majoration du volume constructible pour la réalisation de logements sociaux. • Inscription d'emplacements réservés pour élargissement de voiries afin de faciliter la desserte et la sécurisation des déplacements dans la zone. • Plan de révention des risques inondation. • Espace Boisé Classé (EBC).

ZONES U2 - CABROL	
Superficie de la zone au PLU	13,1 ha



ZONES U2 - CABROL

Zonage du PLU - Extrait



2.1 - Les zones urbaines

ZONES U2 - BASTIDON	
Caractéristiques urbaines	Secteur en friches n'ayant jamais été cultivé et présentant aujourd'hui un espace végétalisé.
Vocation	Urbanisation de la zone en lien avec les récents aménagements communaux et ceux de la commune de La Roquette-sur-Siagne. Secteur stratégique destiné à être le support d'équipements publics et d'une opération de logements entièrement vouée à des logements locatifs sociaux au regard de son niveau de desserte et d'équipement et de sa proximité avec les pôles d'intérêt de la commune.
Evolution RNU/PLU	Secteur inscrit en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) au RNU. Ouverture à l'urbanisation de l'ordre de 1,5 ha dont 1,3 ha pour la réalisation de logements et 0,2 ha pour les équipements publics. Par rapport à la superficie de la zone, 2,1 ha, 0,6 ha n'est pas inscrit en ouverture à l'urbanisation car il s'agit d'un espace artificialisé notamment la route départementale 1209. Les capacités foncières sont de l'ordre de 69 logements. La zone se situe au sein du quartier à vocation mixte du Bastidon. Le secteur est à proximité d'une surface commerciale implantée sur la commune de la Roquette-sur-Siagne et d'équipements en cours de construction sur la zone U6 (construction d'un collège et d'un gymnase par le Conseil Départemental). Il est desservi par les réseaux et accessible depuis la RD1209. Ces terrains n'ont jamais été cultivés et servaient autrefois de pâturage. La Chambre d'Agriculture a également indiqué que le potentiel agronomique de la zone était altéré du fait de la présence antérieure d'une usine de BTP. En revanche, les terrains situés à proximité sont cultivés et la commune a fait le choix de les inscrire en zone agricole dans le projet de PLU. Sur les terrains aujourd'hui à l'abandon, la commune envisage d'installer, les services techniques municipaux et la caserne des pompiers aujourd'hui peu accessibles car situés en centre-ville (emplacements réservés n°50 et 51). De plus, les deux nouveaux bâtiments permettraient de disposer de constructions rénovées et aux normes, offrant une plus grande capacité d'accueil et de stockage rendus aujourd'hui indispensables au bon fonctionnement de ces équipements sur la commune. La commune souhaite également permettre à la Coopérative de s'agrandir car le terrain actuel de la Coopérative est presque entièrement en zone rouge du PPRi. Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, deux SMS imposant 100 % de LLS sont également inscrites sur ce secteur. Ces terrains offrent ainsi une réelle potentialité foncière dans un secteur à caractère urbain. En contrepartie de l'urbanisation de ce secteur et afin de maintenir les activités agricoles sur le territoire communal, la commune a acquis un terrain de 7 ha (lieu-dit Le Boudoudan sur le massif du Tanneron, jouxtant une propriété communale de 2 ha) qui est classé en zones agricole et naturelle dans le projet de PLU. Une piste DFCI et un réseau d'eau agricole le desservent. Ce terrain sera mis à disposition de jeunes agriculteurs afin de pérenniser l'activité agricole et de renouveller les exploitants au regard du vieillissement de la population agricole de Pégomas.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Prescriptions favorisant la mixité sociale et participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (SMS/PMS/Majoration du volume constructible). • Inscription de deux emplacements réservés pour la création de la caserne des pompiers et les services techniques. • Plan de révention des risques inondation.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

Une analyse des terrains disponibles pouvant accueillir ces projets a été réalisée.
Sur le territoire communal, les terrains situés hors zones des PPR sont pratiquement inexistants.
En zone bleue du PPR inondation où l'emprise au sol est limitée, le foncier disponible est également très rare.

Les critères qui ont permis d'identifier le secteur du Bastion comme un site potentiel pour l'accueil d'un projet d'intérêt général sont les suivants :

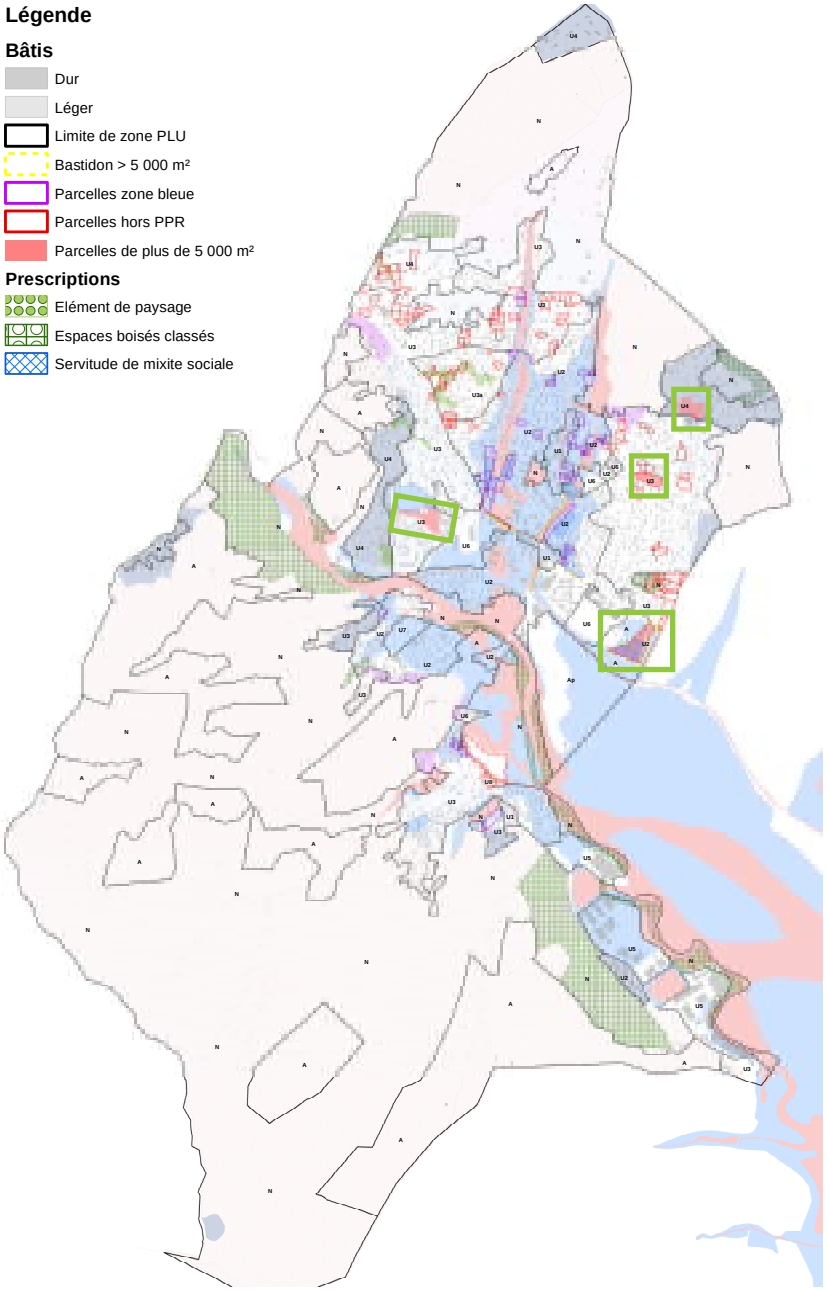
- l'accessibilité : proche du centre urbain, desservi par la départementale et en limite des communes limitrophes en cas de caserne intercommunale ;
- terrain plat : ce qui facilite son aménagement ;
- superficie du terrain : plus de 5 000 m². Les terrains aujourd'hui disponibles de plus de 5 000 m² sont situés en zone U4 (secteur d'habitat pavillonnaire) et en zone U3 (secteur Castellaras). Le Bastidon permet également l'accueil de projets nécessitant des capacités de stationnement et de manoeuvre importantes (caserne des pompiers et services techniques) ;
- maîtrise du terrain par la Mairie : échange de terrain avec les propriétaires actuels ;
- aucun potentiel agricole (présence antérieure d'une usine de BTP).

La carte ci-contre met en avant tous les terrains de plus de 5 000 m² (en rouge), soit 4 terrains dont le Bastidon.
Pour l'accueil de ces projets, seulement deux terrains ont une superficie de plus de 10 000 m² sur le territoire communal : le Bastidon et Castellaras.

Concernant, le terrain situé dans le quartier Castellaras en zone U3, il s'agit d'un terrain relativement bien situé sur le territoire communal mais qui présente des difficultés d'aménagement importantes de part la nature du sol et sa déclivité. De plus, ce terrain appartient à un propriétaire privé, il est en effet lié à la Clinique du Val d'Estreilles et à l'EHPAD de la Bastide de Pégomas. Enfin, il se trouve à proximité directe de l'école Jean Rostand, entrainant des difficultés de circulation aux horaires d'entrée et de sortie d'école.

Pour les deux autres terrains de plus de 5 000 m², ils ne permettent pas la réalisation des 3 projets :

- Le terrain situé en zone U3, vers le Chemin des Chênes, appartient à des propriétaires privés et est situé au fond d'un vallon, difficilement accessible.
- Le second terrain est situé en zone U4, dans une zone pavillonnaire, éloigné du centre-ville et difficilement accessible de par l'existence de plusieurs routes étroites (4 m de plateforme).



2.1 - Les zones urbaines

Plusieurs courriers ont été adressés à la Municipalité notamment par le SDIS et les services techniques de la commune soulevant l'état des bâtiments et des besoins identifiés.

La caserne des Pompiers

Actuellement la caserne des Pompiers de Pégomas recense 50 sapeurs-pompiers volontaires. Au regard des interventions réalisées en 2017 (1 269 interventions), la caserne doit augmenter son effectif d'une dizaine de personnes s'il s'agit d'une caserne communale ou d'une vingtaine de personnes s'il s'agit d'une caserne intercommunale (regroupement avec les communes d'Auribeau-sur-Siagne et la Roquette).

Ainsi l'activité opérationnelle tournerait aux alentours de 1 500 interventions par an avec une évolution de 3 à 5 % par an suivant les conditions météorologiques et démographiques.

Aujourd'hui outre la capacité limitée de la caserne, celle-ci datant de plus de 50 ans n'est plus aux normes et ne dispose d'aucune isolation thermique et phonique.

Enfin, la caserne située en cœur de ville est difficilement accessible, manque de stationnement et génère des nuisances sonores incompatibles avec les logements situés à proximité (moins de 50 mètres).

Au regard des capacités d'accueil actuellement disponibles sur le territoire de Pégomas, de la topographie des terrains, des risques, des prescriptions environnementales et de l'accessibilité, le secteur du Bastidon est le site le plus approprié pour recevoir le projet de caserne des Pompiers.

Les services techniques municipaux

Le hangar qui abrite les services techniques et leurs véhicules se situe au cœur du village de Pégomas. Comme pour la caserne des Pompiers, ce bâtiment datant de plus de 50 ans, ne répond plus aux normes réglementaires en vigueur (code du travail, hygiène, installations électriques, accessibilité handicapés, isolations…).

Au regard de l'évolution de la population, les effectifs du service seront amenés à évoluer. Toutefois, l'état actuel du bâtiment ne le permet pas.
Aussi, le matériel roulant de la commune est aujourd'hui stationné à l'extérieur du bâtiment par manque de place.

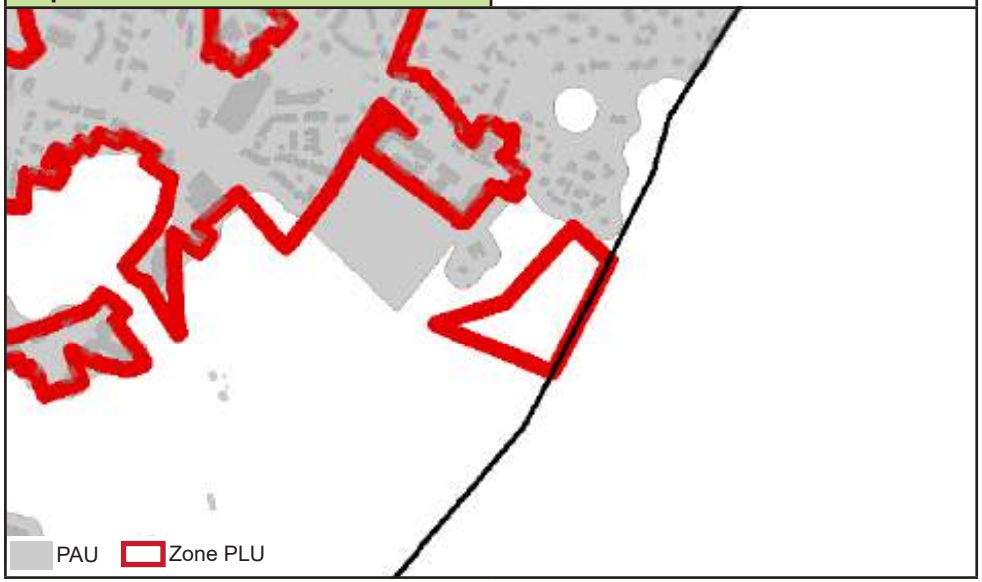
La situation géographique du bâtiment en cœur de ville est difficilement accessible. De plus, le quartier a fait l'objet d'une réhabilitation par la démolition d'un ancien hangar, la construction du nouveau centre administratif et des logements modernes et par la réhabilitation du parking jouxtant l'ensemble des sites énumérés. Ainsi, la conservation de ce hangar utilisé par les services techniques de la commune viendrait à l'encontre de la politique d'amélioration du cadre de vie pour Pégomas.

Au regard des capacités d'accueil actuellement disponibles sur le territoire de Pégomas, de la topographie des terrains, des risques, des prescriptions environnementales et de l'accessibilité, le secteur du Bastidon est le site le plus approprié pour recevoir un bâtiment pour les services techniques municipaux.

La commune ne dispose pas à ce jour de terrains communaux à proximité des zones urbaines pouvant accueillir ces projets. Les espaces vierges et résiduels identifiés dans le projet de PLU de Pégomas constituent des dents creuses situées pour la majorité à l'interface de constructions à usage d'habitations et en centre-ville donc difficilement accessibles.
La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur du Bastidon pour répondre aux besoins identifiés en équipements et en logements.

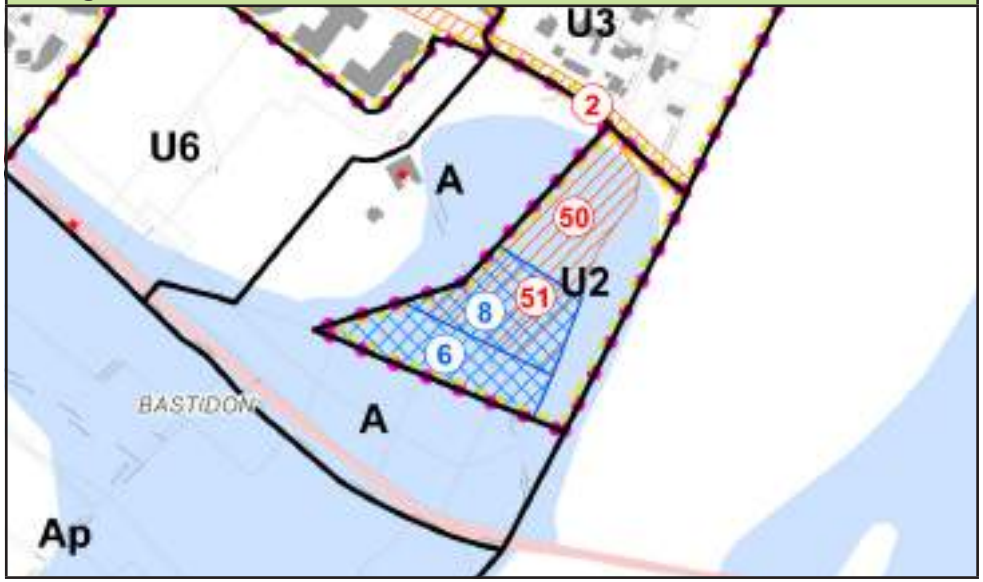
2.1 - Les zones urbaines

ZONES U2 - BASTIDON	
Superficie de la zone au PLU	2,1 ha



ZONES U2 - BASTIDON

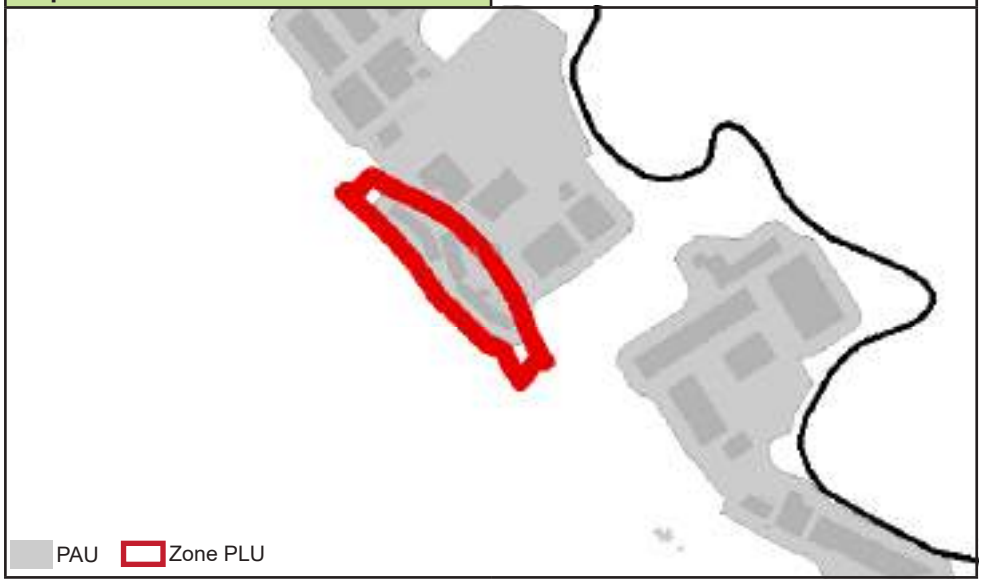
Zonage du PLU - Extrait



2.1 - Les zones urbaines

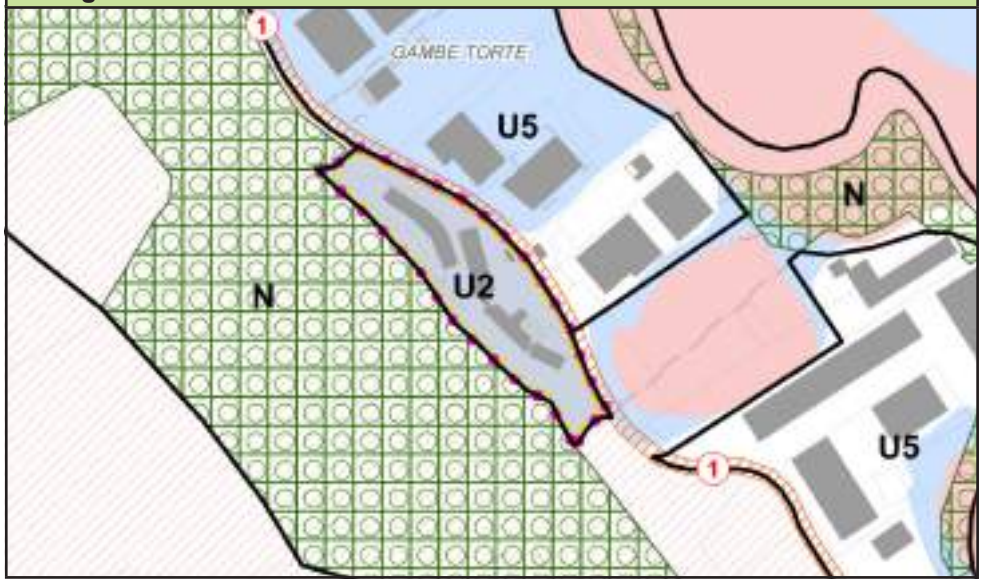
ZONE U2 - GAMBE TORTE	
Caractéristiques urbaines	Opération d'ensemble : résidence de retraite médicalisée (EHPAD) et maison de retraite pour personnes âgées dépendantes.
Vocation	Zone urbaine dont la vocation principale est de conserver l'urbanisation existante.
Evolution RNU/PLU	La zone U2 est inscrite dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du RNU. Au regard de son aménagement récent, ce secteur ne présente aucune possibilité de bâtir.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Périmètre de mixité sociale (PMS) et majoration du volume constructible participant ainsi au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune. • Inscription d'emplacements réservés pour élargissement de voiries le long de la RD. • Plan de révention des risques d'incendies de forêt.

ZONE U2 - GAMBE TORTE	
Superficie de la zone au PLU	1,8 ha



ZONE U2 - GAMBE TORTE

Zonage du PLU - Extrait



PRINCIPALES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DE LA ZONE U2

Les règles définies pour les zones U2 visent à conforter la structure urbaine existante et à la développer afin de renforcer la centralité urbaine de la commune par un tissu urbain dense à vocation mixte.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières de la zone visent à permettre le développement d'une urbanisation à vocation mixte. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites, en particulier les constructions à usage industriel ou à usage d'entrepôts commerciaux.

Afin d'assurer une mixité fonctionnelle et sociale :

- des orientations d'aménagements et de programmation fixent le principe de renforcement de la centralité urbaine sur ces secteurs en permettant notamment le développement d'opérations de logements assurant une mixité sociale,
- des servitudes de mixité sociale (SMS) assurent la création d'opérations de logements comprenant des logements locatifs sociaux,
- l'ensemble des zones U2 sont inclues dans un périmètre de mixité sociale (PMS), imposant la construction de logements locatifs sociaux pour toute réalisation d'un programme de logements de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat,
- toutes les zones U2 sont concernées par une majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux,
- des périmètres et axes de préservation de la diversité commerciale assurent le maintien du dynamisme de ces centralités.

Un périmètre d'attente de projet est fixé sur des terrains vierges dans le secteur du Logis afin d'assurer la maîtrise du développement urbain sur ce secteur.

Une grande partie des zones U2 sont soumises aux risques notamment le risque inondation.

Au regard de la présence de risques naturels, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (inondations/incendies de forêt) au vu de la nature et du niveau de risque présents sur le site. Des marges de reculs le long des berges et des axes de vallons va permettre de ne pas accroitre la vulnérabilité des biens et des personnes en matière de risques inondation.

Dans l'objectif de permettre la densification de ces espaces urbains, support du développement communal, tout en veillant à maintenir leur typo-morphologie caractéristique d'un cadre de vie de qualité :

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement et des limites séparatives. Des reculs spécifiques sont néanmoins définies le long des grands axes de circulation afin d'assurer le maintien de fronts urbains caractéristiques des paysages de centre-ville. De plus, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges doit être au moins égale à 5 m.
- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % sauf disposition contraire du PPRi. Pour les secteurs repérés au document graphique bénéficiant de majoration du volume constructible, l'emprise au sol bénéficie d'une majoration de 20 %.
- La hauteur des constructions est fixée à 9 m de manière à homogénéiser la silhouette des constructions en centre-ville et renforcer l'unité de ce secteur. Toutefois, la hauteur pourra être portée à 12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3ème niveau.
- Des règles de hauteurs sont fixées pour les constructions annexes, piscines, serres et murs de soutènement afin de s'assurer de leur insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

Afin de préserver un apport de lumière naturelle dans chaque pièces des futures constructions et de maintenir des espaces non bâtis entre les constructions, une

distance minimale d'implantation entre deux bâtiments d'une même propriété est fixée à 5 m.
De plus, il est fixé une distance minimale de 5 m entre un bâtiment et un mur de soutènement afin de limiter la création de murs de soutènements non nécessaires à l'implantation d'un bâtiment.

La réglementation relative à l'aspect des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant la créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Au vu du renforcement des objectifs de développement durable dans la conception architecturale, tout nouveau bâtiment devra tendre vers une conception bioclimatique.

Afin d'assurer la préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain dense du centre-ville et de modérer l'artificialisation des sols au regard des risques inondations, un coefficient de végétalisation est défini. Celui-ci permet d'assurer une surface minimale d'espaces verts de pleine terre (espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol) sur chaque unité foncière.
Par ailleurs, le PLU impose également, à l'échelle de la parcelle, le maintien ou le remplacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou la création de plusieurs places de stationnement.

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Chaque nouvelle construction doit ainsi répondre aux besoins en stationnement qu'elle induit. Les dispositions réglementaires de la zone visent à répondre à cette nécessité.
Aussi, des règles de stationnement pour le stationnement des deux roues, des véhicules hybrides et électriques ont également été ajoutées.

En raison du caractère urbain et de la densité de la zone, les voiries doivent répondre à des caractéristiques spécifiques afin d'assurer la sécurité des déplacements, une bonne gestion des flux et la collecte des ordures ménagères. Les voiries doivent disposer d'une largeur minimale et les voies en impasses sont limitées.
De plus, afin de développer les circulations en modes doux, toute voie nouvelle doit permettre une circulation tous modes.
Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs (alimentation en eau potable et assainissement) et assurer la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc. lorsque cela est possible techniquement.

Enfin, toute construction doit prévoir les aménagements indispensables à la collecte des ordures ménagères adaptés en fonction des vocations et besoins de chaque construction.

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle constructions devra être raccordée, au minimum, au réseau ADSL.

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE U3

Les zones U3 délimitent les zones urbaines situées sur les collines à vocation résidentielles en continuité des zones U2.
Il s'agit de zones urbaines peu dense composées majoritairement de maisons individuelles.

Par l'inscription de ces secteurs en zones U3, le PLU confirme la vocation résidentielle de ces secteurs tout en assurant une maîtrise du développement urbain et en permettant une mixité sociale et fonctionnelle.

La zone U3 participe aux orientations du PADD suivantes :

→ Préserver le grand cadre paysager communal,

→ Assurer un développement urbain maîtrisé et durable :

- Préserver la qualité et le cadre de vie pégomassois : conserver les espaces de nature dans les secteurs urbain diffus et créer des espaces verts dans les secteurs plus denses.
- Maîtriser le développement urbain : contenir l'urbanisation en privilégiant le développement du bâti au sein des espaces vierges dans les zones urbaines existantes et prévoir l'évolution des quartiers résidentiels en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipement et en garantissant un équilibre entre le bâti et le végétal.

→ Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale,

→ Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêt,

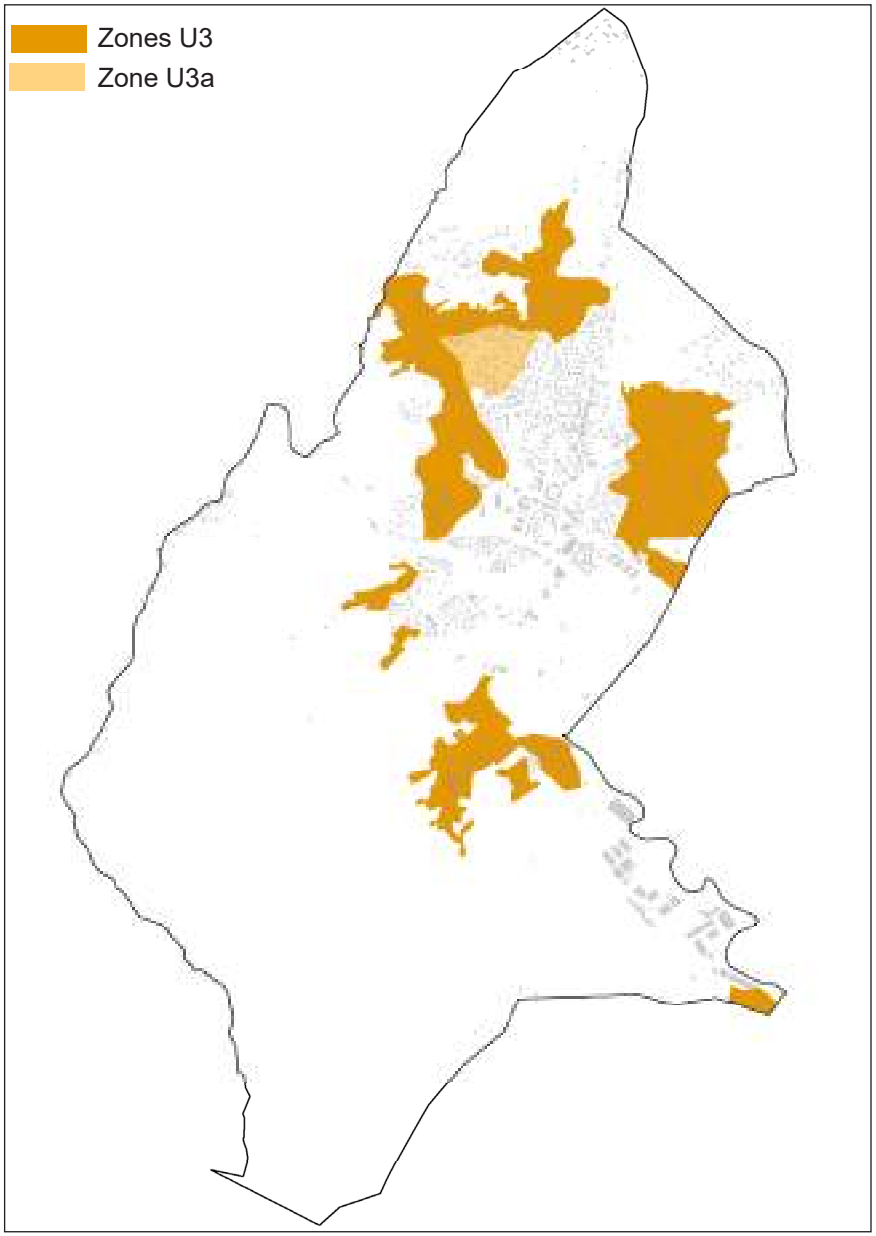
→ Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville,

→ Maîtriser l'urbanisation des secteurs collinaires,

→ Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale,

→ Améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales,

→ Assurer un développement cohérent et harmonieux de l'urbanisation.



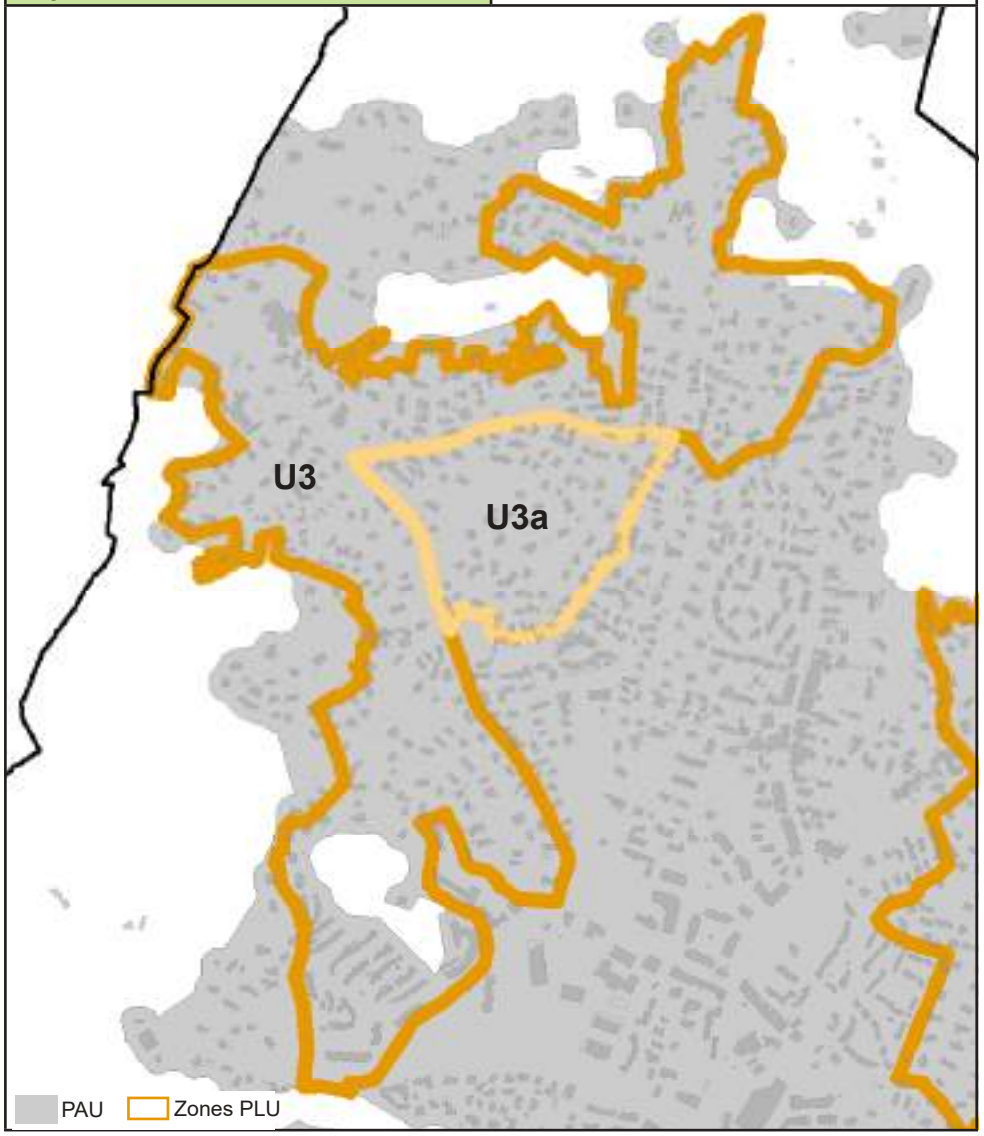
Localisation des zones U3 - PLU de Pégomas

2.1 - Les zones urbaines

ZONES U3 - CASTELLARAS, LES ARNAUD, PRE-DEFANTON, MONTESON, PUVERELS, ISNARDS	
Caractéristiques urbaines	Secteur à vocation résidentielle dans l'espace collinaire en continuité de l'espace urbain du centre-ville (U2).
Vocation	Permettre un développement urbain maîtrisé en assurant une mixité fonctionnelle et sociale et en adéquation avec le paysage existant.
Evolution RNU/PLU	Cette zone a été délimitée au regard des caractéristiques urbaines actuelles, de la topographie, de la perception du site et des enjeux de préservation du paysage. Les espaces non bâtis concernés par une zone rouge inconstructible aux PPR ont été exclus de la zone urbaine. Au vu de la topographie particulière du secteur de Monteson et de la sensibilité paysagère du site, un sous secteur U3a est créé afin de limiter le développement urbain de ce secteur en particulier (coefficient d'emprise au sol limité). Les secteurs U3 et U3a sont issu des espaces bâtis constitués des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Le besoin en ouverture : • dans le secteur « Castellaras » : 2,8 ha : **site retenu sur la commune de Pégomas pour la production de logements locatifs sociaux dans le PLH 2017-2022 de la CAPG. Aucun projet n'a encore été défini. Au regard de la présence de risques sur ce site, des études seront réalisées en amont du futur projet.** Le besoin en extension de l'enveloppe urbaine : • extension à l'urbanisation ponctuelle de parties de terrain situées en dehors de la PAU afin d'englober l'unité foncière au sein de la zone urbaine du PLU : 0,2 ha Ces zones U3 et U3a présentent un potentiel de développement dans les «dents creuses» de l'ordre de 244 logements sans l'application d'une rétention foncière. Pour les parcelles situées à proximité de la forêt communale, pour tout projet d'extension urbaine, les OLD doivent s'appliquer sur l'emprise de la parcelle.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Eléments de paysage à protéger participant au maintien de la qualité paysagère du secteur de Monteson. • Prescriptions de mixité sociale participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (PMS/SMS/Majoration du volume constructible). • Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements et emplacement réservé pour répondre aux besoins en stationnement. • Protection du Bunker Italien et du puits des Tapets, patrimoine historique de la commune. • Plans de prévention des risques inondations et incendies de forêt.

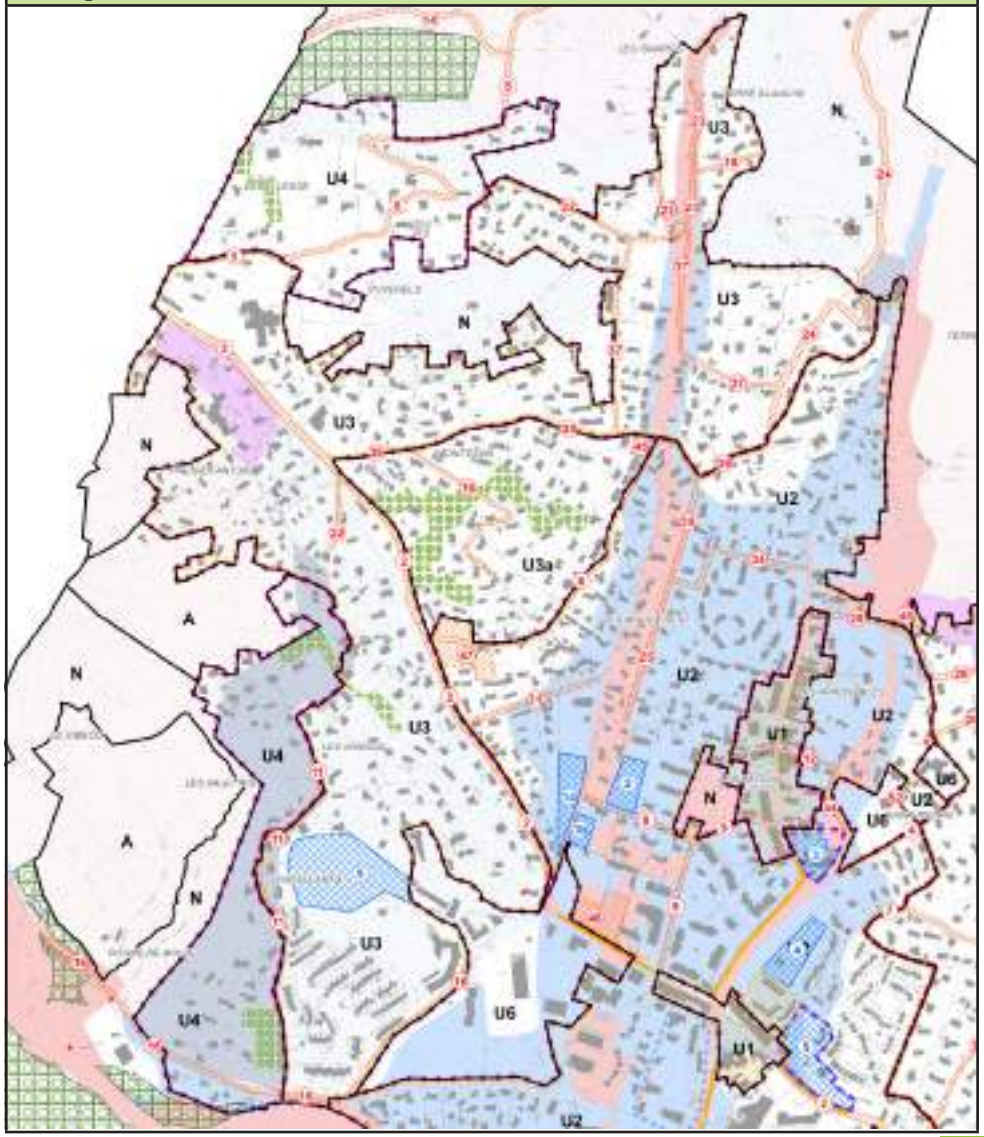
2.1 - Les zones urbaines

ZONES U3 - CASTELLARAS, LES ARNAUD, PRE-DEFANTON, MONTESON, PUVERELS, ISNARDS	
Superficie des zones au PLU	Zone U3 : 55,3 ha / Zone U3a : 10,5 ha



ZONES U3 - CASTELLARAS, LES ARNAUD, PRE-DEFANTON, MONTESON, PUVERELS, ISNARDS

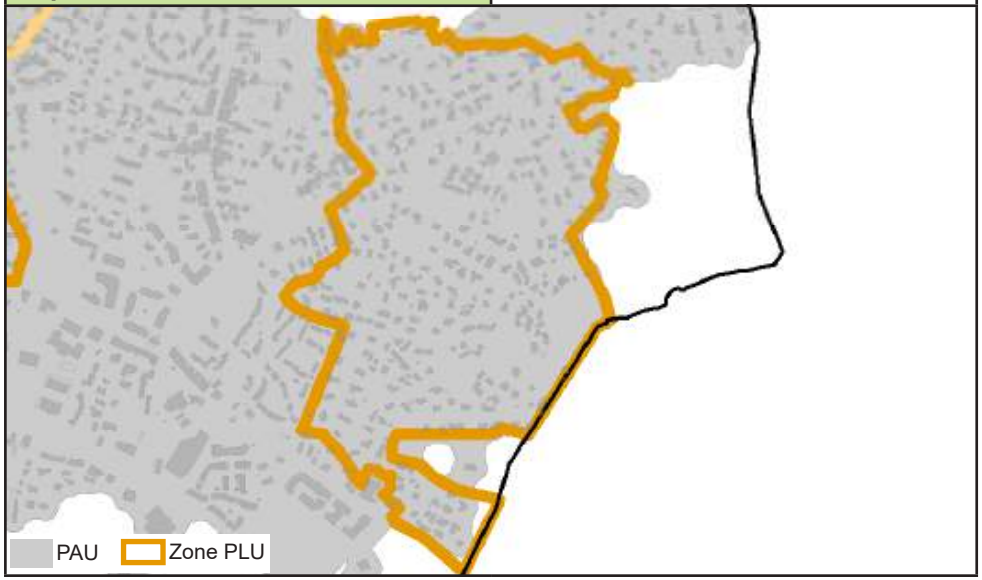
Zonage du PLU - Extrait



2.1 - Les zones urbaines

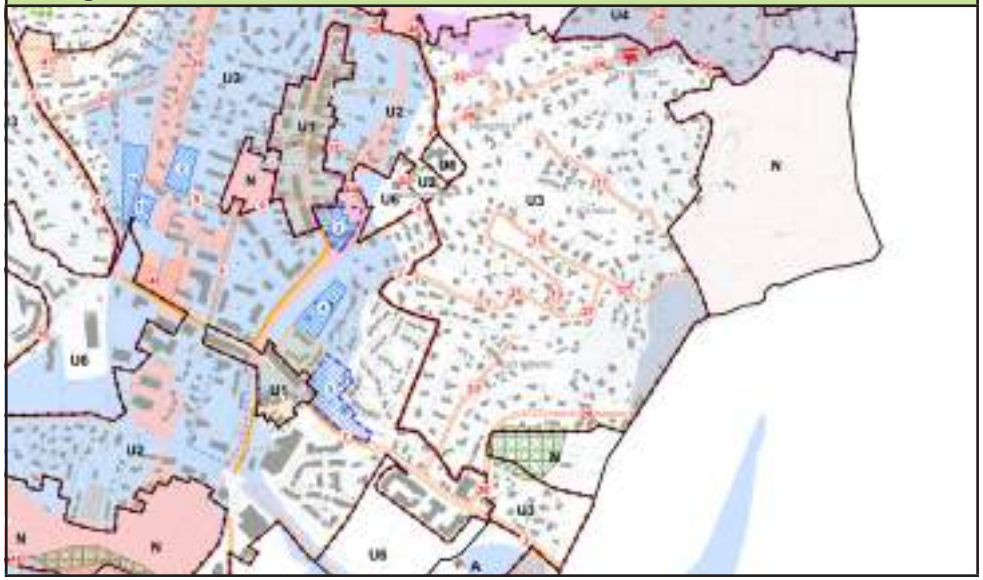
ZONE U3 - PERISSOLS, MITRE, MULS, RIBIERS	
Caractéristiques urbaines	Secteur à vocation résidentielle dans l'espace collinaire en continuité de l'espace urbain du centre-ville (U2).
Vocation	Permettre un développement urbain maîtrisé en assurant une mixité fonctionnelle et sociale et en adéquation avec le paysage existant.
Evolution RNU/PLU	La zone U3 est inscrite dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du RNU. Le lotissement «Colline et Mer» est en cours de réalisation et est donc intégré à la zone U3 du PLU. Ce secteur présente un potentiel de développement modéré dans les espaces vierges résiduels au sein de l'enveloppe urbaine existante de l'ordre de 94 logements sans application d'une rétention foncière.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Prescriptions de mixité sociale participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (PMS/ Majoration du volume constructible). • Préservation du patrimoine bâti : Oratoire Sainte-Thérèse et vieilles maisons du quartier des Mîtres. • Espaces Boisés Classés (EBC). • Plan de prévention des risques incendies de forêt.

ZONE U3 - PERISSOLS, MITRE, MULS, RIBIERS	
Superficie de la zone au PLU	39,4 ha



ZONE U3 - PERISSOLS, MITRE, MULS, RIBIERS

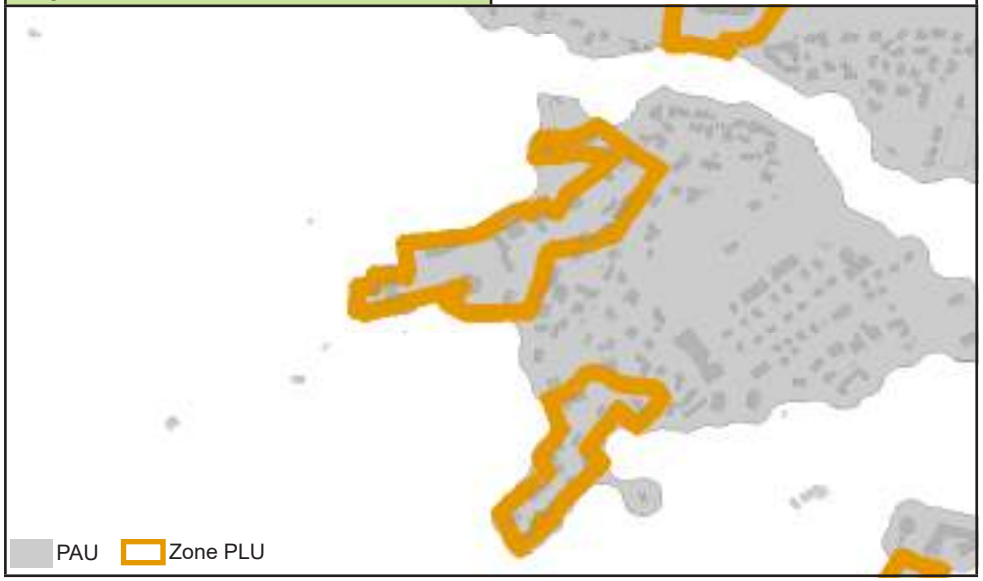
Zonage du PLU - Extrait



2.1 - Les zones urbaines

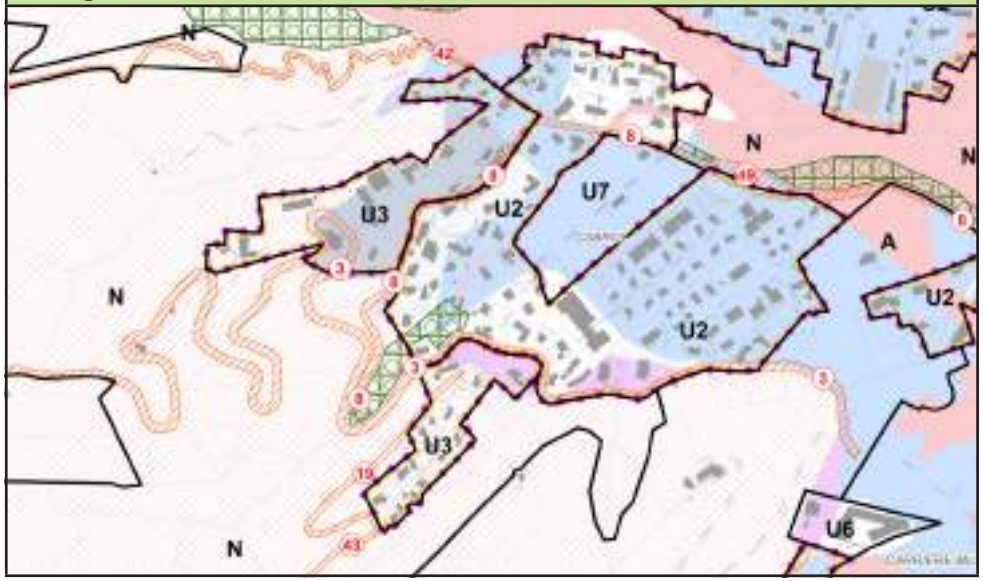
ZONES U3 - CABROL	
Caractéristiques urbaines	Secteur collinaire des vallons de la Sardine et du vallon de Cabrol composé de quelques constructions (restaurant, maisons individuelles sous forme de villa) en lien avec l'espace urbain plus dense de Cabrol et relié à celui-ci via la route d'Or.
Vocation	Permettre un développement urbain maîtrisé en assurant une mixité fonctionnelle et sociale et en adéquation avec le paysage existant.
Evolution RNU/PLU	Ce secteur est inscrit dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du RNU. Située en limite de l'espace urbain pégomassois et des espaces naturels et agricoles du Tanneron, la délimitation des zones urbaines a été reconsidérée au vu des unitées foncières bâties. Majoritairement soumises à un risque fort du PPRIF, les deux zones urbaines offrent peu de capacités de développement : 6 logements sans rétention foncière. Par l'inscription d'une zone U3, la préservation du paysage existant est privilégiée.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Prescriptions de mixité sociale participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (PMS/ Majoration du volume constructible). • Plans de prévention des risques incendies de forêt et inondations.

ZONES U3 - CABROL	
Superficie de la zone au PLU	4,9 ha



ZONES U3 - CABROL

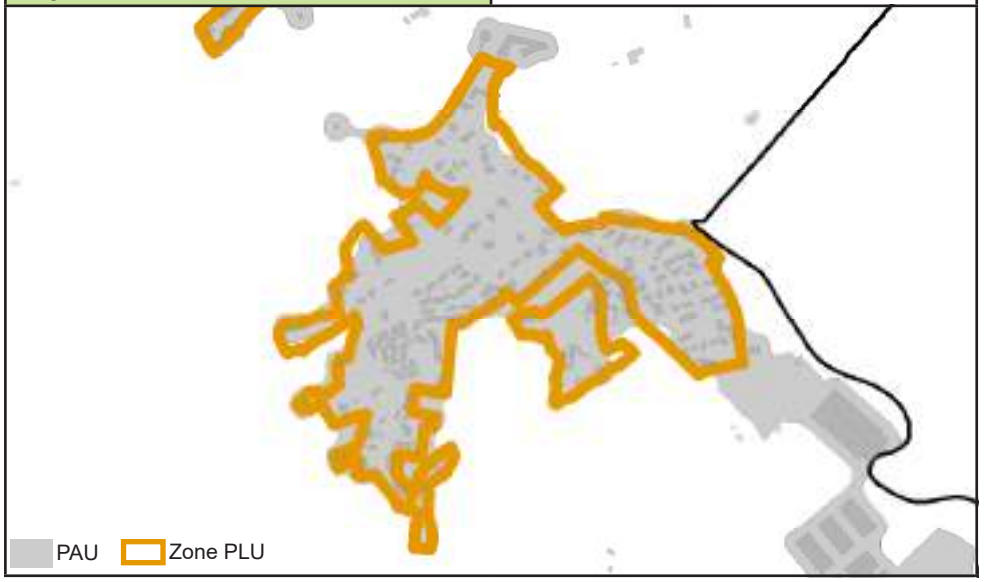
Zonage du PLU - Extrait



2.1 - Les zones urbaines

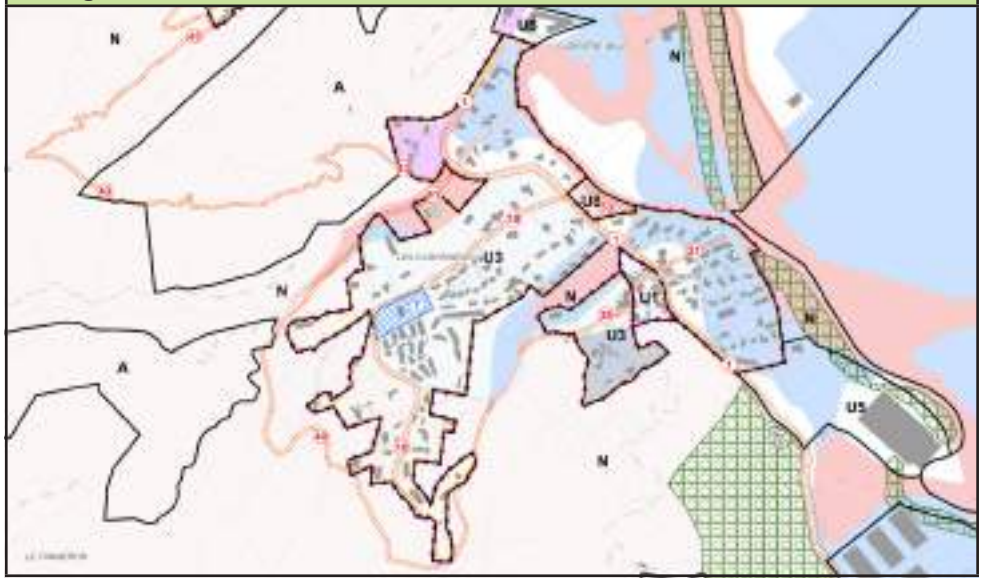
ZONES U3 - CARPÉNÈDES ET FÈNERIE	
Caractéristiques urbaines	Secteur urbain collinaire en continuité du hameau de la Fènerie et à l'interface du secteur de la carrière, de la zone d'activités et des espaces naturels et agricoles du Tanneron. Le tissu urbain actuel est peu dense et à dominante résidentielle.
Vocation	Permettre un développement urbain maîtrisé en assurant une mixité fonctionnelle et sociale et en adéquation avec le paysage existant.
Evolution RNU/PLU	Ce secteur est inscrit dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du RNU. La zone U3 du PLU a été reconsidérée au vu des unités foncières bâties existantes. Les capacités de développement du secteur sont modérées et visent à combler les espaces vierges/résiduels dans l'enveloppe urbaine existante tout en préservant le paysage : 66 logements sans l'application d'une rétention foncière. 0,2 ha identifié en extension de l'enveloppe.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Prescriptions de mixité sociale participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (SMS/PMS/ Majoration du volume constructible). • Plans de prévention des risques incendies de forêt et inondations.

ZONES U3 - CARPÉNÈDES ET FÈNERIE	
Superficie de la zone au PLU	24,7 ha



ZONES U3 - CARPÉNÈDES ET FÈNERIE

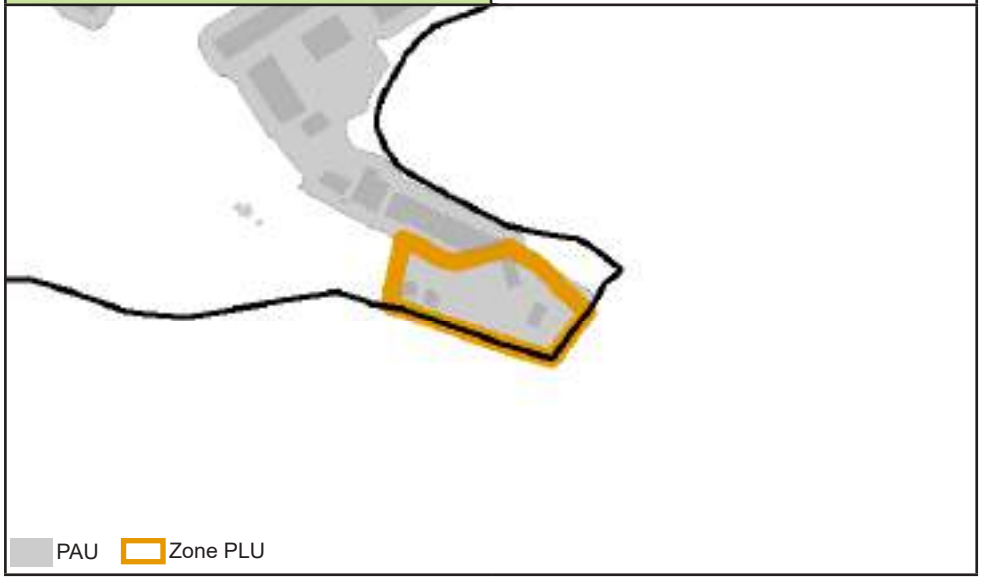
Zonage du PLU - Extrait



2.1 - Les zones urbaines

ZONE U3 - GAMBE TORTE	
Caractéristiques urbaines	Secteur urbain en lien avec les espaces urbanisés de la commune de Mandelieu-La-Napoule, le long de la route de la Fènerie. Constructions de type maisons individuelles et petits collectifs implantées le long de la RD.
Vocation	Maintien de la vocation actuelle de la zone, récemment aménagée.
Evolution RNU/PLU	Ce secteur est inscrit dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du RNU. La zone U3 reprend les limites des parcelles bâties, en lien avec les espaces urbains de la commune de Mandelieu-La-Napoule. Récemment aménagée, cette zone n'est pas amenée à évoluer.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Prescriptions de mixité sociale participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (PMS/ Majoration du volume constructible). • Plans de prévention des risques incendies de forêt et inondations.

ZONE U3 - GAMBE TORTE	
Superficie de la zone au PLU	2,1 ha



ZONE U3 - GAMBE TORTE

Zonage du PLU - Extrait

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DE LA ZONE U3

Les dispositions réglementaires de la zone U3 vise à maîtriser le développement de ces secteurs collinaires à vocation résidentielle en permettant le développement d'une mixité fonctionnelle et sociale et par la définition de règles assurant la préservation des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères existantes.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières définies pour la zone U3 ont pour but de pérenniser la mixité fonctionnelle dans ces espaces. Il s'agit de favoriser la vocation multiple de ces quartiers, en autorisant à la fois les constructions à destination d'habitat ainsi que les activités et les équipements.
Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites, en particulier les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux.

Dans cet objectif de mixité des fonctions urbaines et sociales, le PLU fixe plusieurs outils :

- des servitudes de mixité sociale (SMS) assurent la création d'opérations de logements comprenant des logements locatifs sociaux,
- l'ensemble des zones U3 sont inclues dans un périmètre de mixité sociale (PMS) qui impose notamment qu'en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 4 unités ou d'au moins 400 m² de surface de plancher, au moins 45 % du nombre de logement créé doit être affecté à des logements à usage locatifs sociaux.

Au regard de la présence de risques naturels, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels approuvés.

Afin d'assurer la sécurité des déplacements, une bonne gestion des flux et la collecte des ordures ménagères, les voiries doivent disposer d'une largeur minimale et les voies en impasses sont limitées.

De plus, afin de développer les circulations en modes doux, toute voie nouvelle doit permettre une circulation tout modes.

En raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs (alimentation en eau potable et assainissement) et assurer la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Pour les secteurs qui ne bénéficient pas encore de l'assainissement collectif, le PLU autorise un assainissement autonome, après réalisation d'une étude spécifique de l'aptitude des sols.
Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc. lorsque cela est possible techniquement.
De plus, toute construction doit prévoir les aménagements indispensables à la collecte des ordures ménagères adaptés en fonction des vocations et besoins de chaque construction.

Afin d'assurer un ordonnancement des constructions similaire à l'existant, les bâtiments devront, à minima, s'implanter à une distance minimale de 7 m de l'alignement et de 5 m des limites séparatives.
Des reculs spécifiques sont néanmoins définies le long des grands axes de circulation afin d'assurer le maintien de fronts urbains caractéristiques des paysages de centre-ville.
Des règles spécifiques sont également définies pour les constructions annexes, les piscines, les garages ou les serres pour assurer leur insertion harmonieusement dans le paysage urbain.
De plus, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges doit être au moins égale à 10 m.

Pour préserver un apport de lumière naturelle dans chaque pièces des futures constructions et des espaces non bâtis entre les constructions, une distance minimale d'implantation entre deux bâtiments d'une même propriété est fixée.

2.1 - Les zones urbaines

De plus, il est fixé une distance minimale de 5 m entre un bâtiment et un mur de soutènement afin de limiter la création de murs de soutènements non nécessaires à l'implantation d'un bâtiment.
Le coefficient d'emprise au sol fixé en zone U3 vise à maintenir la densité existante sur la zone qui inclut de nombreux espaces végétalisés.
Toutefois, l'emprise au sol bénéficie d'une majoration de 20 % pour la constructibilité de logements locatifs sociaux.

Au regard de la configuration des terrains du secteur de Monteson classé en U3a (forte pente), la constructibilité y est limitée par une emprise au sol plus faible.
Cette règle permet de maintenir et renforcer légèrement la constructibilité du secteur tout en assurant la préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain.

La hauteur des constructions est limitée à celle des constructions existantes. Cette disposition se justifie par le caractère paysager des zones et de la topographie notamment. De plus, des règles de hauteurs sont fixées pour les constructions annexes, clôtures, serres et murs de soutènement.

La réglementation relative à l'aspect des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant la créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.
Les dispositions réglementaires du PLU offrent la possibilité d'adapter les nouvelles constructions aux conditions de vie actuelles et aux nouvelles normes de qualité environnementale et durable. A cet effet, les techniques de construction assurant la performance énergétique et environnementale des bâtiments sont encouragées.

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle constructions devra être raccordée, au minimum, au réseau ADSL.

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie en harmonie avec les paysages environnants, il est imposé une surface minimale d'espace vert (espace végétalisé) et d'espace vert de pleine terre (espace non bâti ni en surface ni en sous-sol) pour chaque unité foncière.
De plus, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les normes en matière de place de stationnement sont définies en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
Chaque nouvelle construction doit répondre aux besoins en stationnement qu'elle induit. Aussi, des règles de stationnement pour le stationnement des deux roues, des véhicules hybrides et électriques ont également été ajoutées.

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE U4

Les zones U4 délimitent les zones urbaines d'habitat diffus en frange urbaine, à l'interface des secteurs urbanisés et des espaces naturels ou agricoles. Il s'agit de zones urbaines à fort enjeu de préservation du paysage.

Compte-tenu de la composition urbaine de ces quartiers, de la présence de risques et des enjeux paysagers, la commune souhaite conserver les limites urbaines actuelles.

Par l'inscription de ces secteurs en zones U4, le PLU confirme la vocation résidentielle et paysagère de ces secteurs.

La zone U4 participe aux orientations du PADD suivantes :

→ Préserver le grand cadre paysager communal.

→ Assurer un développement urbain maîtrisé et durable :

- Préserver la qualité et le cadre de vie pégomassois : conserver les espaces de nature dans les secteurs urbain diffus et créer des espaces verts dans les secteurs plus denses.
- Maîtriser le développement urbain : contenir l'urbanisation en privilégiant le développement du bâti au sein des espaces vierges dans les zones urbaines existantes et prévoir l'évolution des quartiers résidentiels en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipement et en garantissant un équilibre entre le bâti et le végétal.

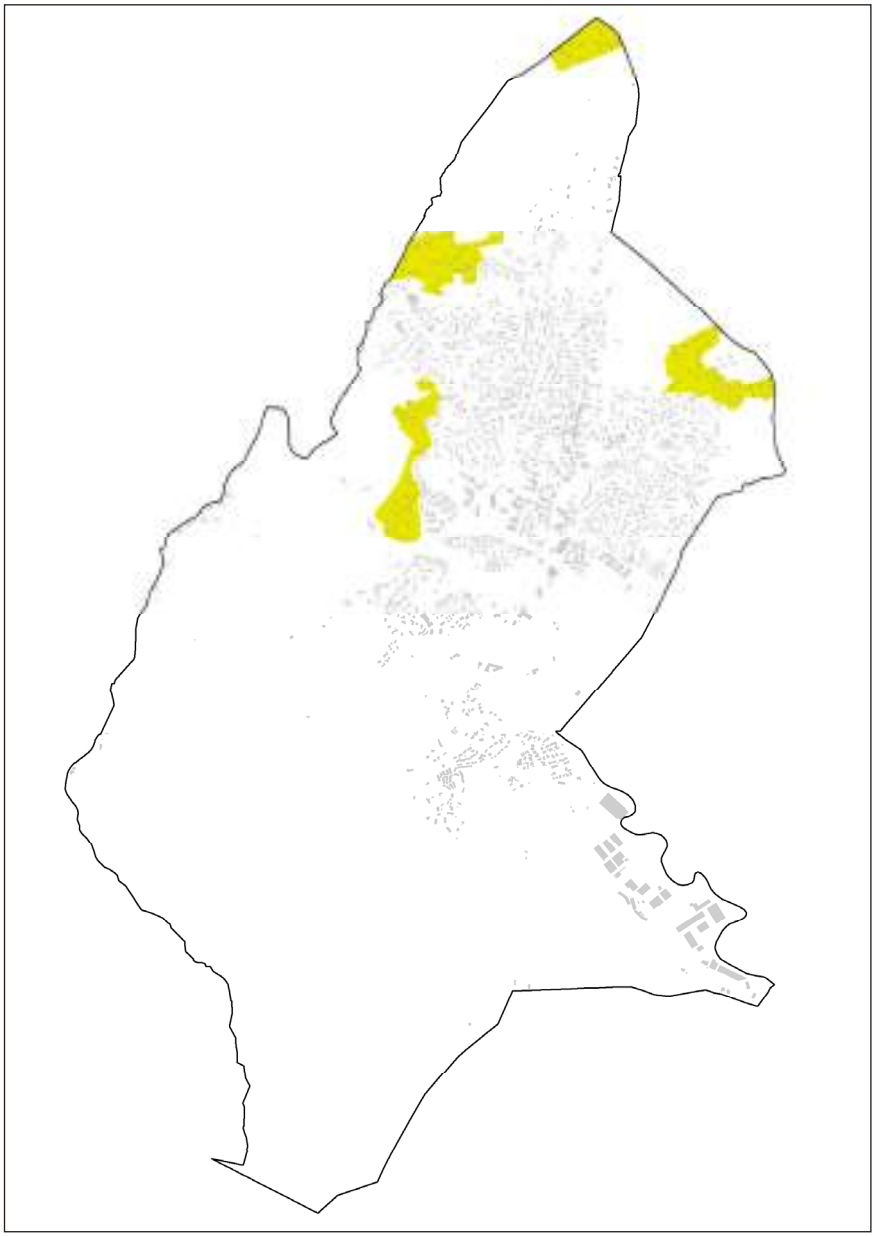
→ Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts.

→ Maîtriser l'urbanisation des secteurs collinaires :

- Limiter la constructibilité selon la pente et la visibilité dans le grand paysage,
- Préserver les espaces naturels participant à la qualité du paysage et au maintien de la faune et flore locale.

→ Améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales.

→ Assurer un développement cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

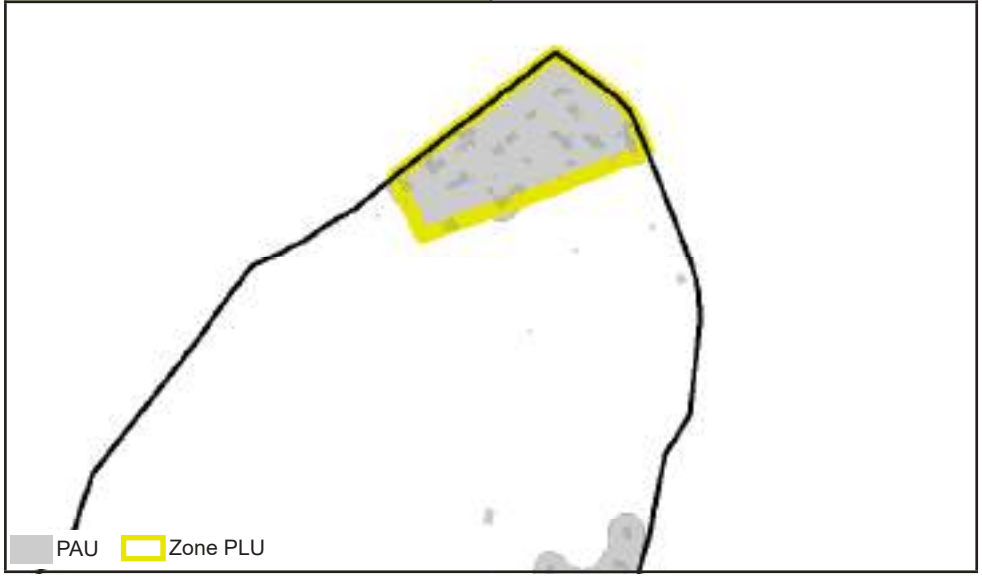


Localisation des zones U4 - PLU de Pégomas

2.1 - Les zones urbaines

ZONE U4 - CLAVARY	
Caractéristiques urbaines	Espace urbanisé en limite Nord du territoire communal, en lien avec les communes de Grasse et Mouans-Sartoux. Secteur accessible depuis l'avenue Lord Astor / Route des Aspres.
Vocation	Permettre un développement modéré de la zone tout en assurant la maîtrise du développement urbain : comblement des dents creuses.
Evolution RNU/PLU	Ce secteur est inscrit dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du RNU. Cette zone offre très peu de possibilité de développement : environ deux logements individuels. Pour les parcelles situées à proximité de la forêt communale, pour tout projet d'extension urbaine, les OLD doivent s'appliquer sur l'emprise de la parcelle.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Prescription de mixité sociale participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (PMS). • Plan de prévention des risques incendies de forêt.

ZONE U4 - CLAVARY	
Superficie de la zone au PLU	5 ha



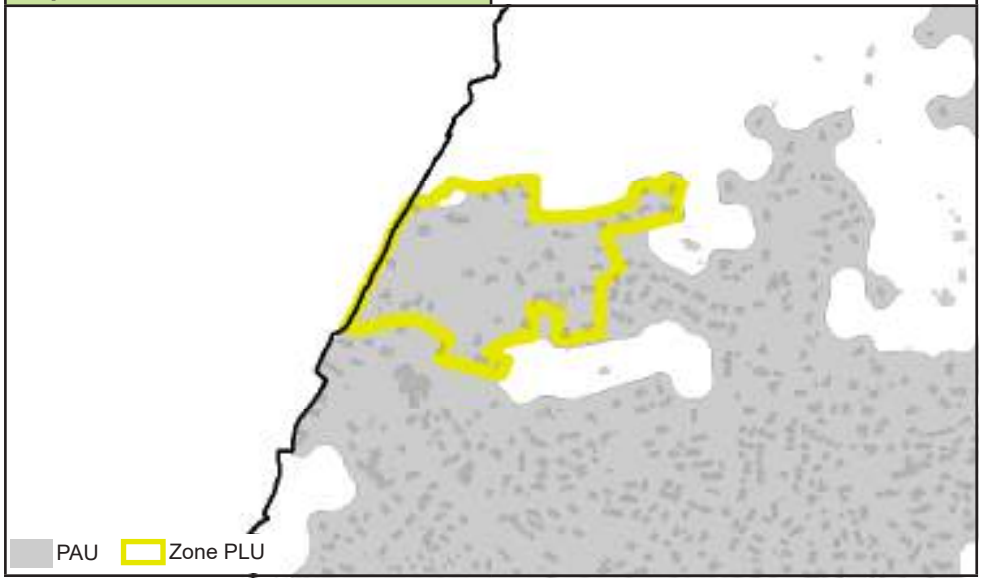
ZONE U4 - CLAVARY

Zonage du PLU - Extrait

2.1 - Les zones urbaines

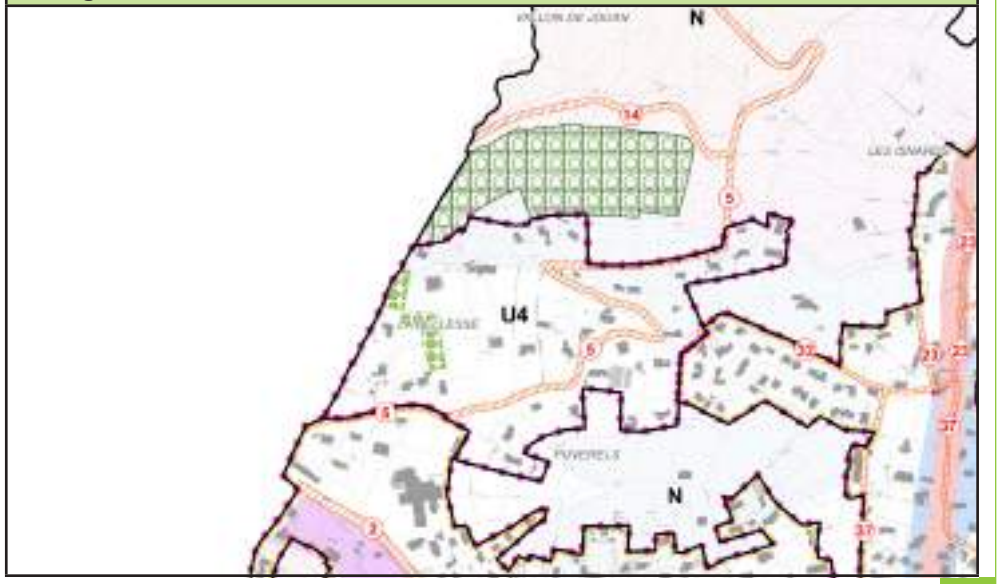
ZONE U4 - LA BELLESSE	
Caractéristiques urbaines	Espace urbanisé à intérêt paysager en frange urbaine : espace résidentiel sous forme de maisons individuelles (villas). Desserte peu développée.
Vocation	Renforcer l'unité du secteur par un développement urbain maîtrisé à vocation résidentielle assurant un équilibre minéral/ végétal.
Evolution RNU/PLU	Ce secteur est inscrit dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du RNU. Cette zone urbaine paysagère à vocation résidentielle a été délimitée au vu des parties urbanisées et en tenant compte des caractéristiques urbaines et paysagères existantes. Le développement de la zone se veut maîtrisé par le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante : environ 9 logements sans application d'une rétention foncière.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Prescription de mixité sociale participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (PMS). • Éléments de paysage à protéger définis sur les espaces boisés et/ou végétalisés présentant un intérêt paysager ou écologique. • Plan de prévention des risques incendies de forêt.

ZONE U4 - LA BELLESSE	
Superficie de la zone au PLU	10 ha



ZONE U4 - LA BELLESSE

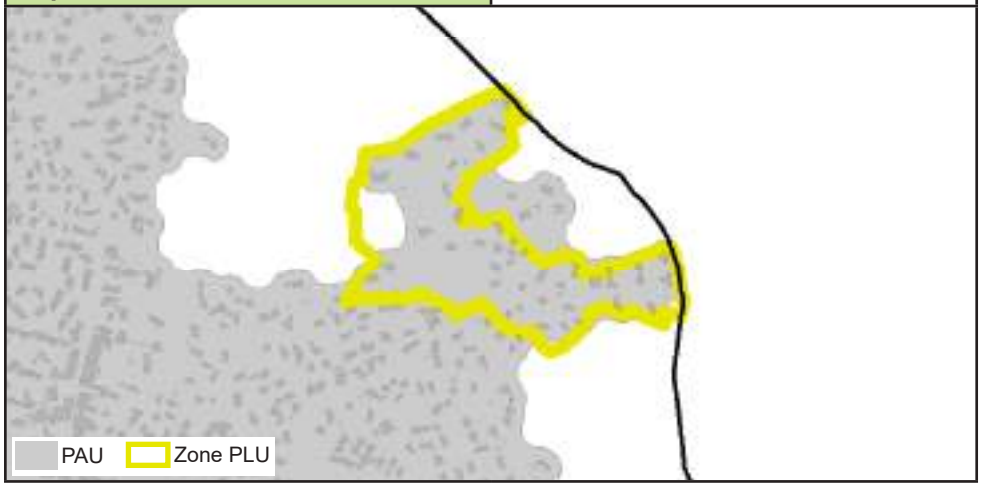
Zonage du PLU - Extrait



2.1 - Les zones urbaines

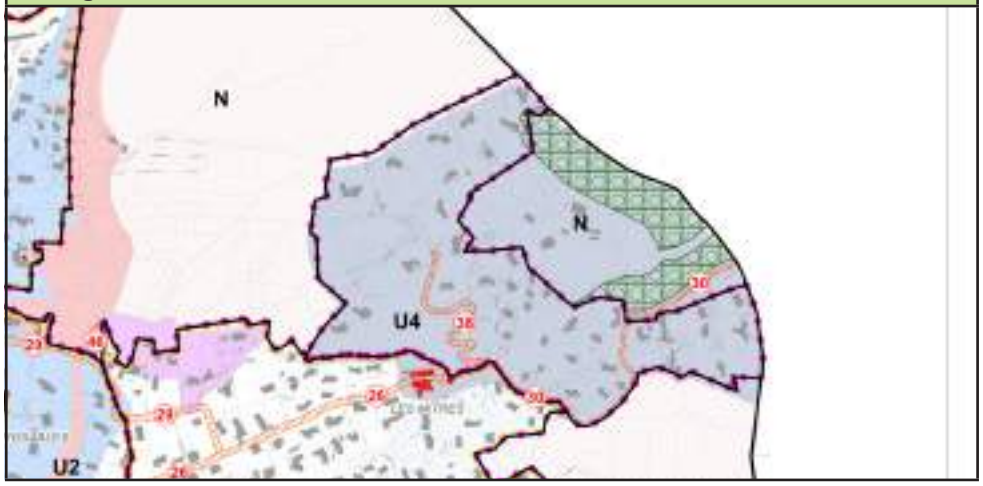
ZONE U4 - LES MITRES	
Caractéristiques urbaines	Espace urbanisé à intérêt paysager en frange urbaine : espace résidentiel sous forme de maisons individuelles (villas).
Vocation	Renforcer l'unité du secteur par un développement urbain maîtrisé à vocation résidentielle assurant un équilibre minéral/ végétal.
Evolution RNU/PLU	Ce secteur est essentiellement issu du bâti constitué des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Extension de l'enveloppe urbaine pour la réalisation de quelques logements de l'ordre de 0,5 ha. Cette zone urbaine paysagère à vocation résidentielle a été délimitée au vu des parties urbanisées et en tenant compte des caractéristiques urbaines et paysagères existantes. Capacités d'accueil : environ 15 logements sans application d'une rétention foncière. Pour les parcelles situées à proximité de la forêt communale, pour tout projet d'extension urbaine, les OLD doivent s'appliquer sur l'emprise de la parcelle.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Prescription de mixité sociale participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (PMS). • Espace Boisé Classé (EBC). • Plan de prévention des risques incendies de forêt.

ZONE U4 - LES MITRES	
Superficie de la zone au PLU	10,4 ha



ZONE U4 - LES MITRES

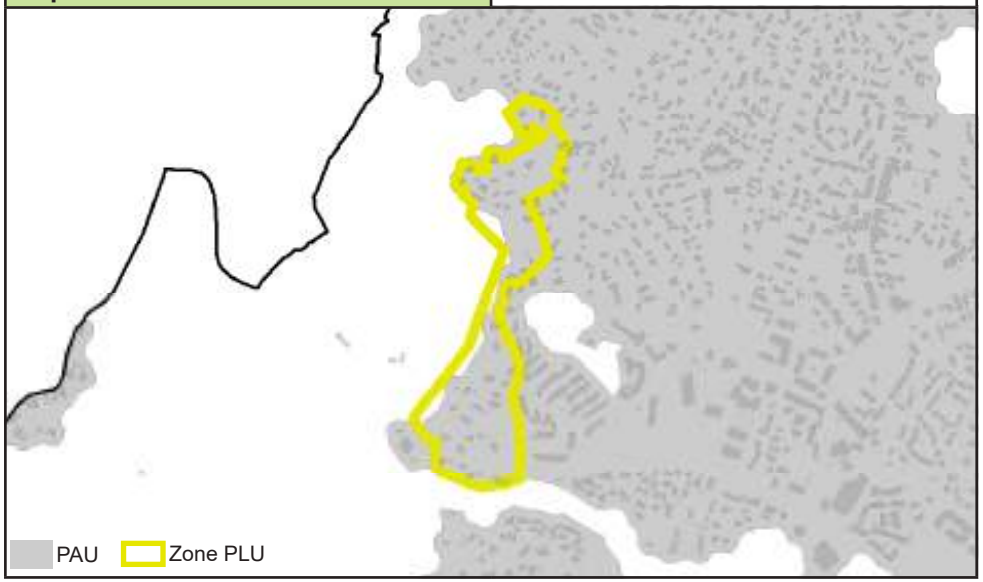
Zonage du PLU - Extrait



2.1 - Les zones urbaines

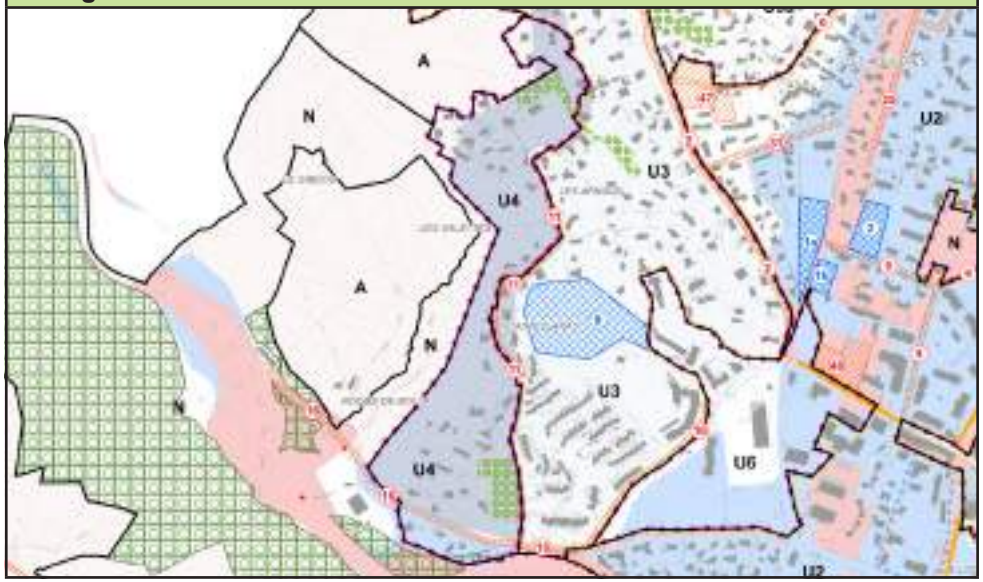
ZONE U4 - LES VALLETTES, ROQUE-DE-BOUIS	
Caractéristiques urbaines	Espace urbanisé d'intérêt paysager en frange urbaine : espace résidentiel sous forme de maisons individuelles (villas).
Vocation	Renforcer l'unité du secteur par un développement urbain maîtrisé à vocation résidentielle assurant un équilibre minéral/ végétal.
Evolution RNU/PLU	Ce secteur est essentiellement issu du bâti constitué des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Cette zone urbaine paysagère à vocation résidentielle a été délimitée au vu des parties urbanisées et en tenant compte des caractéristiques urbaines et paysagères existantes. Ce secteur offre des potentialités de développement qui seront maîtrisés au regard du caractère et de la localisation du secteur : environ 15 logements sans application d'une rétention foncière.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Prescription de mixité sociale participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune (PMS). • Éléments de paysage à protéger définis sur les espaces boisés et/ou végétalisés présentant un intérêt paysager ou écologique et participant au maintien de la qualité paysagère de ce secteur. • Plans de prévention des risques incendies de forêt et inondations.

ZONE U4 - LES VALLETTES, ROQUE-DE-BOUIS	
Superficie de la zone au PLU	10,8 ha



ZONE U4 - LES VALLETTES, ROQUE-DE-BOUIS

Zonage du PLU - Extrait



2.1 - Les zones urbaines

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DE LA ZONE U4

Les règles édictées pour la zone U4 correspondent à la morphologie urbaine de la zone. Elles assurent un développement urbain maîtrisé pour conserver son caractère au vu de ses particularités paysagères et environnementales.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières définies pour la zone U4 ont pour but de pérenniser la vocation résidentielle et la qualité paysagère de ces quartiers implantés au coeur d'espaces naturels remarquables. Dans ce cadre, toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à cette vocation sont interdites.

Afin d'assurer une mixité fonctionnelle et sociale l'ensemble des zones U4 sont inclues dans un périmètre de mixité sociale, imposant la construction de logements locatifs sociaux pour toute réalisation d'un programme de logements de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat,

Par ailleurs, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, notamment dans les secteurs soumis à des risques naturels d'incendies de forêt et d'inondations, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Prévention des Risques Naturels.

Dans l'objectif de conserver la typo-morphologie de ces quartiers résidentiels de faible densité de la commune, garante d'un cadre de vie et paysager de qualité, les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- A une distance au moins égale à 7,5 m des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives. De telles dispositions contribuent au maintien d'un tissu urbain aéré, en cohérence avec l'existant. Néanmoisn, des reculs spécifiques sont définies le long des grands axes de circulation afin d'assurer le maintien de fronts urbains caractéristiques des paysages de centre-ville. Des règles spécifiques sont également définies pour les constructions annexes, les piscines, les garages ou les serres afin de s'assurer de leurs insertions harmonieuses dans le paysage urbain. De plus, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10 m.
- Pour préserver un apport de lumière naturelle dans chaque pièce des futures constructions et de préserver le caractère naturel de cet espace urbain, une distance minimale d'implantation de 15 m entre deux bâtiments d'une même propriété est fixée. De plus, il est fixé une distance minimale de 5 m entre un bâtiment et un mur de soutènement afin de limiter la création de murs de soutènements non nécessaires à l'implantation d'un bâtiment.
- Le coefficient d'emprise au sol fixé, vise à maintenir la densité existante sur la zone qui inclut de nombreux espaces végétalisés. Cette règle permet de maintenir et renforcer légèrement la constructibilité du secteur tout en assurant la préservation d'espaces de respiration végétalisés dans le tissu urbain.
- La hauteur des constructions est également définie en tenant compte des caractéristiques actuelles de ces secteurs résidentiels où les maisons individuelles dominent. Ainsi, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 7 m. Des règles de hauteur sont fixées pour les constructions annexes, clôtures et murs de soutènement afin de s'assurer de leur insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

L'aspect extérieur des constructions (façades, ouvertures, saillies, toitures, clôtures, etc.) doit s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques architecturales actuelles des quartiers concernés.
En outre, dans l'optique de pérenniser la qualité du cadre de vie de ces secteurs, un équilibre minéral/végétal doit être recherché en priorité. A ce titre, plusieurs dispositions ont été mises en place :

- Un coefficient de végétalisation a été défini. Ainsi, 80 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être conservés en espaces verts dont 50 % en pleine terre et comprendre un minimum de deux arbres de haute tige par 100 m² d'espace non bâti parmi les espèces locales ;
- Les plantations existantes doivent être au maximum préservées ou remplacées par des espèces équivalentes ;

Au regard du renforcement des objectifs de développement durable dans la conception architecturale, tout nouveau bâtiment devra tendre vers une conception bioclimatique.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

En matière de stationnement, les règles sont établies au regard des fonctionnalités de la zone, de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur. Ainsi, des règles spécifiques au stationnement des véhicules légers, des vélos, des véhicules hybrides ou électriques ont notamment été définies.

Afin d'assurer la sécurité des déplacements, une bonne gestion des flux et la collecte des ordures ménagères, les voiries doivent disposer d'une largeur minimale et les voies en impasses sont limitées. De plus, afin de développer les circulations en modes doux, toute voie nouvelle doit permettre une circulation tous modes.

En raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs (alimentation en eau potable et assainissement) Pour les secteurs qui ne bénéficient pas encore de l'assainissement collectif, le PLU autorise un assainissement autonome, après réalisation d'une étude spécifique de l'aptitude des sols. Afin d'assurer la collecte et l'écoulement des eaux pluviales, des dispositions sont fixées : raccordement au réseau collecteur ou réalisation d'aménagement et de dispositifs appropriés.

Le règlement impose également d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc. lorsque cela est possible techniquement.
De plus, toute construction doit prévoir les aménagements indispensables à la collecte des ordures ménagères adaptés en fonction des vocations et besoins de chaque construction.

Enfin, dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle constructions devra être raccordée, au minimum, au réseau ADSL.

LA ZONE U5

Les zones U5 délimitent les zones à vocation d'activités économiques et artisanales.

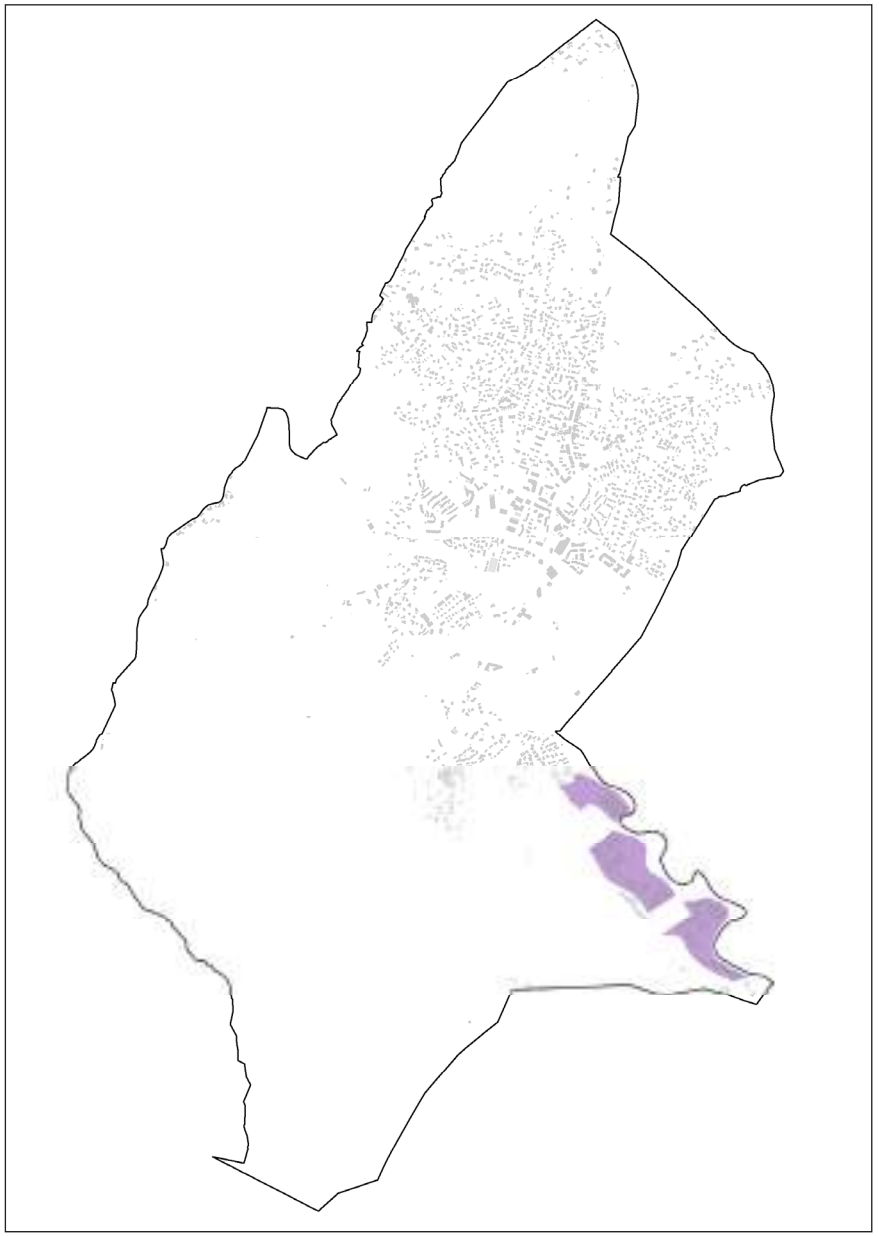
Par l'inscription de ces activités dans une zone spécifique, le PLU assure leur maintien et leur développement.

La zone U5 participe notamment aux orientations du PADD suivantes :

→ Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville, notamment le long des RD 109 et RD 9.

→ Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts.

→ Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités de Gambe Torte : préserver le caractère naturel de la zone (lac des Mimosas, berges de la Siagne) tout en veillant au maintien des activités.

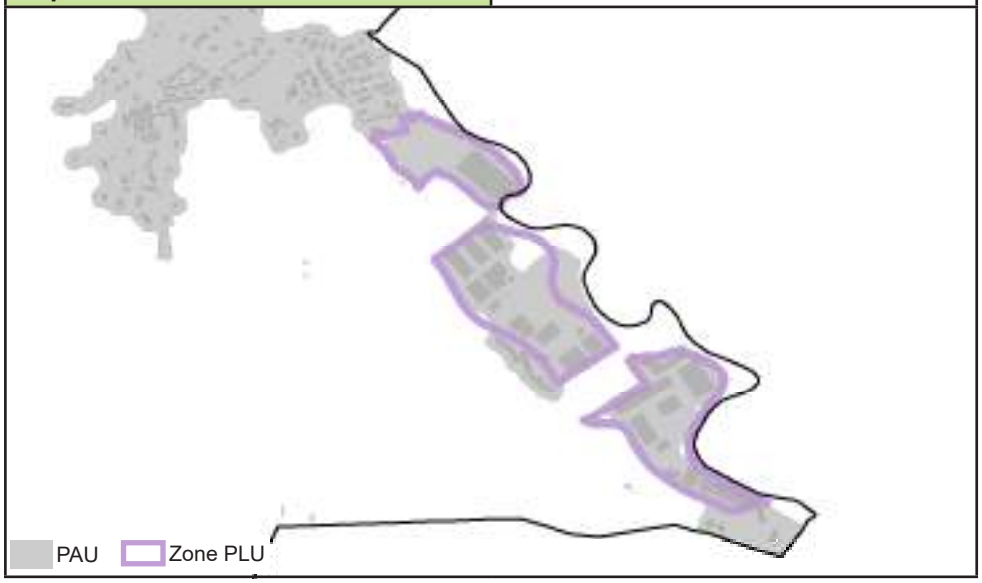


Localisation des zones U5 - PLU de Pégomas

2.1 - Les zones urbaines

ZONES U5 - GAMBE TORTE	
Caractéristiques urbaines	Zones d'activités à vocation de commerces, bureaux, activités artisanales, industrie présentant des constructions de type hangars.
Vocation	Maintien et renforcement de la vocation de la zone.
Evolution RNU/PLU	Ce secteur est essentiellement issu du bâti constitué des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Espaces Boisés Classés le long de la Siagne afin d'assurer le maintien de la ripisylve. • Plan de prévention des risques inondations.

ZONES U5 - GAMBE TORTE	
Superficie de la zone au PLU	20 ha



ZONES U5 - GAMBE TORTE

Zonage du PLU - Extrait

2.1 - Les zones urbaines

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DE LA ZONE U5

Les règles édictées pour la zone U5 correspondent à la vocation de la zone dédiée aux activités économiques et artisanales. Elles assurent le maintien et développement des activités tout en conservant le caractère de la zone et ses particularités d'entrée de ville.

Les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières visent à maintenir la vocation de la zone d'activités et de permettre son développement. Toutes occupations et utilisations du sol non liées à ces activités sont interdites.

Au regard de la présence de risques naturels, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels approuvés.

Afin d'assurer un ordonnancement harmonieux des constructions depuis les voies, notamment dans ce secteur d'entrée de ville, une distance minimale est fixée entre les futures constructions et la voirie. Cette distance diffère en fonction de la catégorie de la voirie.
Les distances minimales fixées entre les limites séparatives et les constructions sont fixées à 5 m.
De plus, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10 m.

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % de l'unité foncière, sauf disposition contraire du PPRi, permettant ainsi d'assurer le développement des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités.

Les hauteurs autorisées dans la zone sont adaptées aux gabarits existants et à la nature des constructions autorisées soit une hauteur limitée à 10 m.

Afin d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans le paysage, les constructions doivent présenter un aspect extéreur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Dans l'optique d'assurer le maintien des espaces végétalisés sur le site, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et un coefficient de végétalisation a été défini.
De plus, les aires de stationnement devront intégrer des plantations nouvelles.

Les normes de stationnement inscrites pour cette zone visent à assurer la création d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction des vocations des futures constructions. Aussi, des règles de stationnement pour le stationnement des deux roues, des véhicules hybrides et électriques ont également été ajoutées.

Compte-tenu de la localisation des secteurs, en entrée de ville et proche des principaux points d'intérêt de la commune, la zone U5 dispose d'un bon niveau de desserte. Ainsi :

- Toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération programmée et répondre aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Pour assurer une bonne gestion des flux et d'accès de la zone, les largeurs de plateforme des voiries sont réglementées. Les accès directs depuis les voies publiques sont également limitées.
- Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif existants ou projetés, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte et le bon écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle constructions devra être raccordée, au minimum, au réseau ADSL.

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE U6

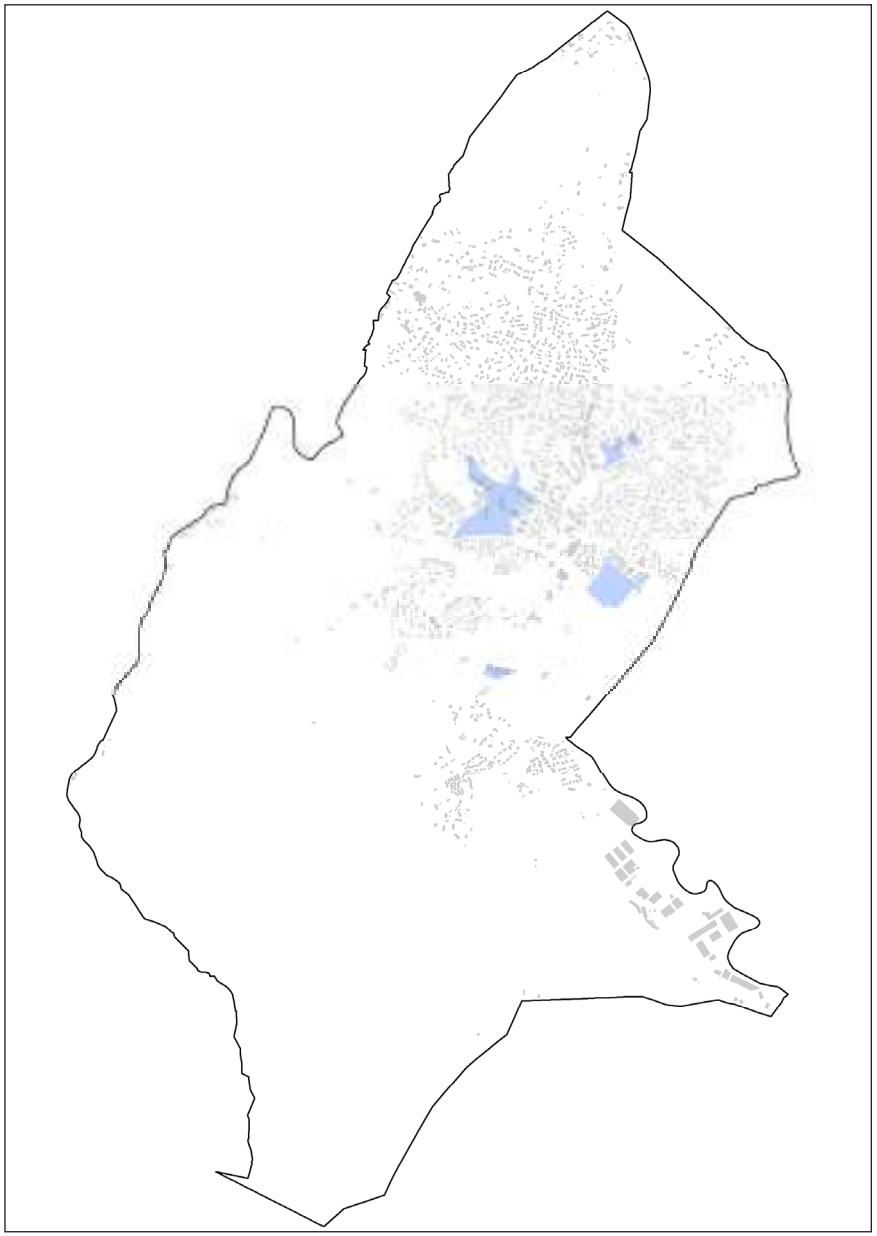
Les zones U6 délimitent les principaux équipements d'intérêt collectifs et services publics existants ou futurs de la commune.

La délimitation d'une zone spécifique permet d'assurer la construction, le maintien, la gestion et l'évolution de ces constructions de typologies architecturales particulières.

La zone U6 participe aux orientations du PADD suivantes :

→ Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en réalisant des équipements publics de superstructure.

→ Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts.



Localisation des zones U6 - PLU de Pégomas

2.1 - Les zones urbaines

ZONES U6 - SAINT-PIERRE, CARPÉNÈDES, BASTIDON, CARRIÈRE MUL	
Caractéristiques urbaines	Secteurs d'implantation des principaux équipements publics communaux (centre administratif, école, terrains de sports,gendarmerie, cimetière...etc)
Vocation	Permettre le maintien et/ou le développement des équipements d'intérêt collectifs et services publics communaux et intercommunaux.
Evolution RNU/PLU	Ce secteur est essentiellement issu du bâti constitué des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Les zones U6 ont été délimitées au vu de la localisation des équipements publics existants et futurs.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Protection de l'église Saint-Pierre et du canal de Béal, éléments du patrimoine remarquable communal. • Périmètre de préservation de la diversité commerciale afin de maintenir les surfaces commerciales existantes. • Plan de prévention des risques inondations et incendies de forêt.

ZONES U6 - SAINT-PIERRE, CARPÉNÈDES, BASTIDON, CARRIÈRE MUL	
Superficie de la zone au PLU	13,5 ha

ZONES U6 - SAINT-PIERRE, CARPÉNÈDES, BASTIDON, CARRIÈRE MUL

Zonage du PLU - Extrait

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DE LA ZONE U6

Les règles édictées correspondent à la vocation de la zone, pour le maintien et le développement des équipements d'intérêt collectifs et services publics en réponse aux besoins communaux actuels et futurs.

Les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières visent à interdire toutes occupations et utilisations des sols qui pourraient nuire à la vocation de la zone. Ainsi, les constructions à vocation d'habitation, de commerces ou encore d'industrie sont notamment interdites.
Toutefois, les commerces existants seront maintenus par l'inscription d'un périmètre de préservation de la diversité commerciale (axe).

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, notamment dans les secteurs soumis à des risques naturels, tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les prescriptions définies par les Plans de Prévention des Risques Naturels.

Pour assurer une bonne gestion des flux et d'accès aux équipements, les largeurs de plateforme des voiries sont notamment réglementées. Les accès directs depuis les voies publiques sont également limitées.
Toute construction ou installation devront être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable ou d'assainissement. Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que les dispositifs pour la collecte des ordures ménagères.

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle constructions devra être raccordée, au minimum, au réseau ADSL.

Afin d'assurer un ordonnancement harmonieux des constructions depuis les voies, une distance minimale est fixée entre les futures constructions et la voirie. Cette distance diffère en fonction de la catégorie de la voirie.
De plus, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10 m.
Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.
Afin de restreindre la création de murs de soutènement et leur impact visuel, la distance entre les murs de soutènement et le futur bâtiment est réglementée et limitée à 5 m.

La hauteur définie est fixée au regard de la vocation de la zone et des besoins qu'elle engendre. Ainsi la hauteur des constructions est limitée à 15 m.
De plus, des règles de hauteur sont fixées pour les constructions clôtures et murs de soutènement afin de s'assurer de leur insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

Dans un objectif d'insertion harmonieuse des futures constructions dans le paysage des règles sur l'aspect extérieur sont fixées concernant les ouvertures, les toitures ou encore les murs de soutènement. Ces règles sont déterminées en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales des bâtiments existants dans la zone et en vue de leur développement futur.
Les techniques de construction assurant la performance énergétique et environnementale des bâtiments sont encouragées

Afin d'assurer le maintien des espaces végétalisés sur le site, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
De plus, les aires de stationnement devront intégrer des plantations nouvelles.

Les normes de stationnement inscrites pour cette zone visent à assurer la création d'un nombre suffisant de place de stationnement en fonction des vocations des futures constructions. Aussi, des règles de stationnement pour le stationnement des deux roues, des véhicules hybrides et électriques ont également été ajoutées.

2.1 - Les zones urbaines

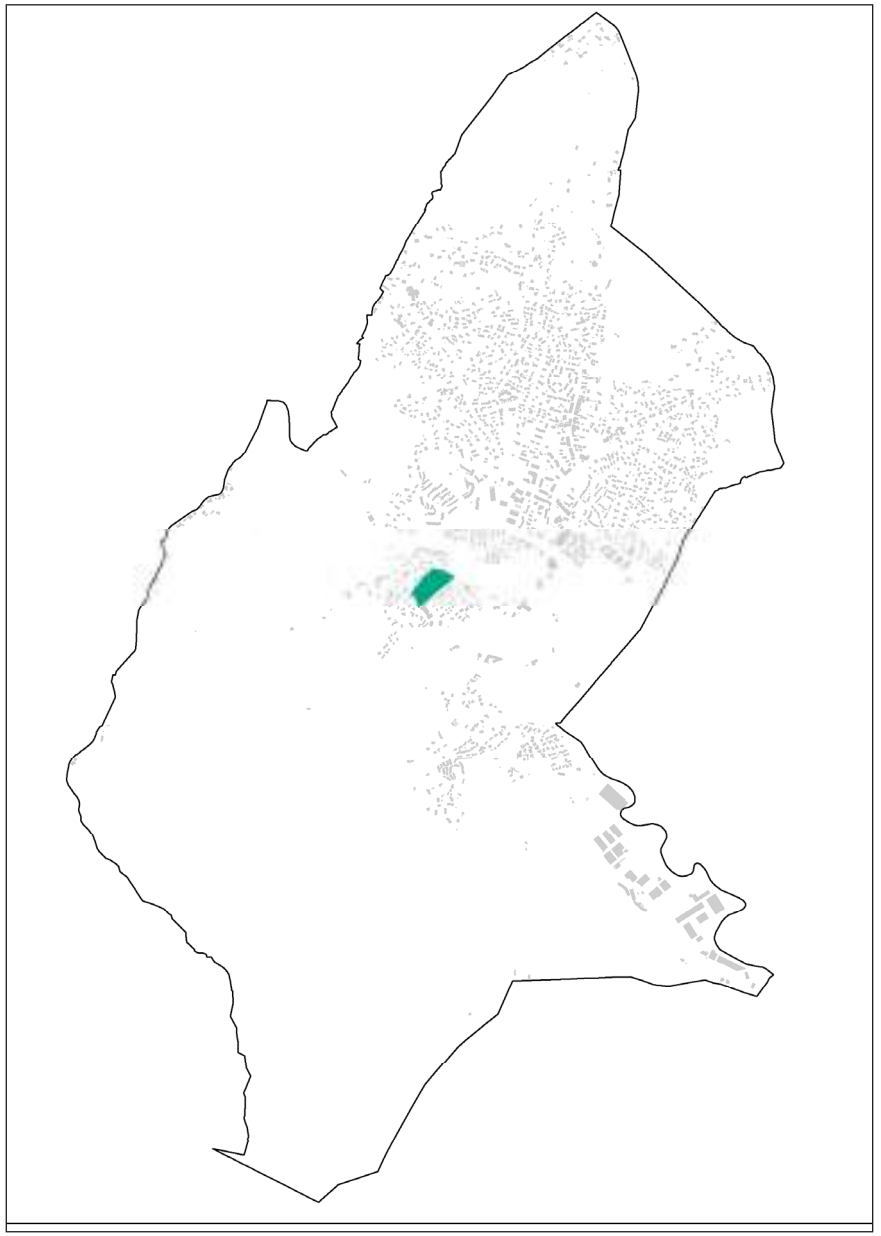
LA ZONE U7

La zone U7 correspond aux espaces de camping existants.

La zone U7 participe aux orientations du PADD suivantes :

→ Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts.

→ Développer les emplois locaux.

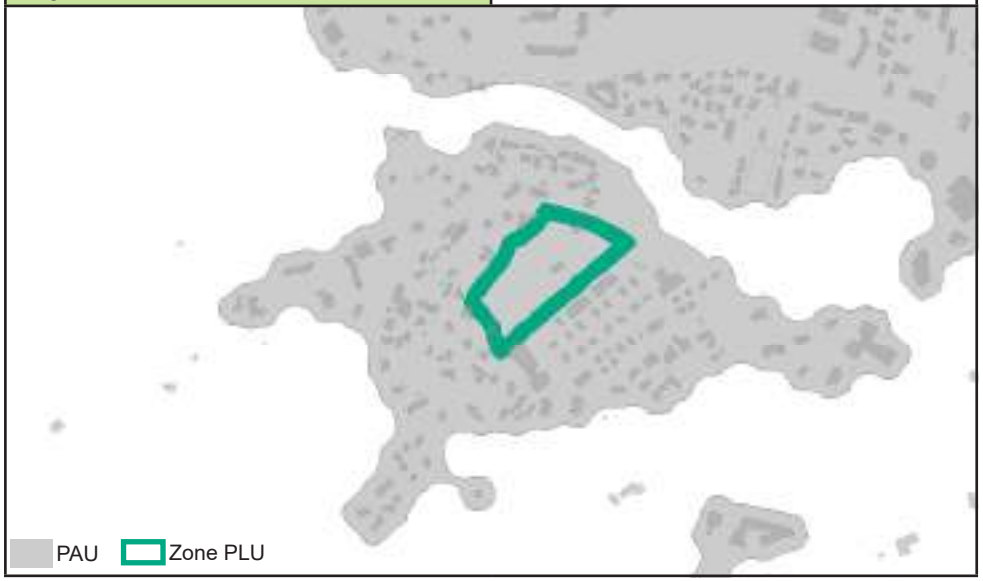


Localisation des zones U7 - PLU de Pégomas

2.1 - Les zones urbaines

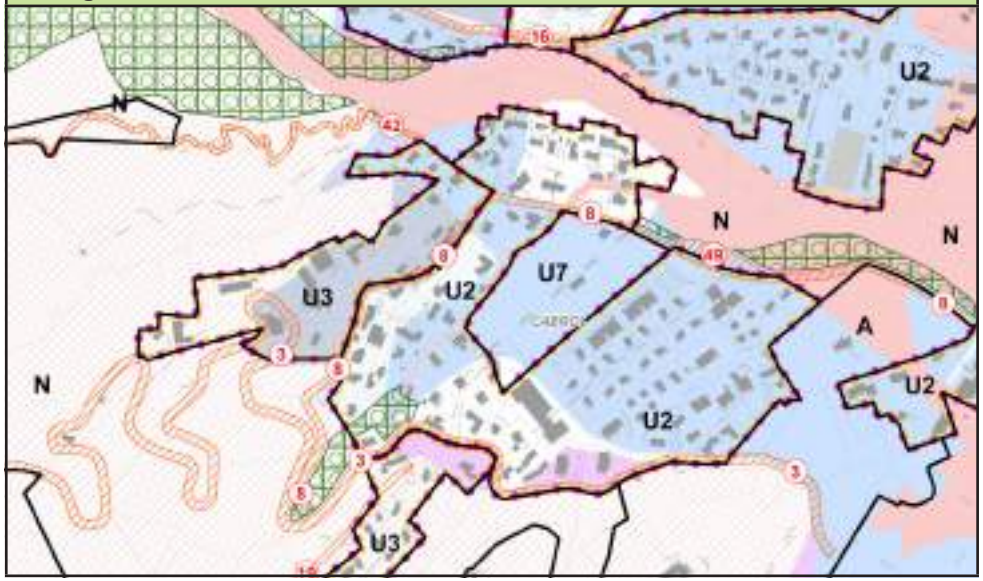
ZONE U7 - CABROL	
Caractéristiques urbaines	Situés à l'interface de la zone U2 et en lien avec le centre-ville de Pégomas via le pont de la Siagne, ces espaces sont aujourd'hui occupés par des campings.
Vocation	Classement en zone urbaine spécifique dédiée aux activités de campings afin de pérenniser les activités existantes tout en permettant leur développement.
Evolution RNU/PLU	Ce secteur est essentiellement issu du bâti constitué des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Plan de prévention des risques inondations.

ZONE U7 - CABROL	
Superficie de la zone au PLU	2,1 ha



ZONE U7 - CABROL

Zonage du PLU - Extrait



PRINCIPALES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DE LA ZONE U7

Les règles édictées visent à maintenir et développer les activités de campings.

Les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières visent à interdire toutes les occupations et utilisations des sols qui pourraient nuire à l'activité des campings caravaning.

Au regard de la présence de risques naturels, tout projet d'aménagement ou d'installation doit respecter les prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations) au vu de la nature et du niveau de risque présents sur le site.

Les dispositions réglementaires du PLU précisent également les règles relatives à l'implantation et au gabarit des constructions attendues. Ainsi les nouvelles constructions devront s'implanter :

- A une distance au moins égale à 5 m des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives. De plus, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10 m.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- La hauteur des constructions est définie en cohérence avec la vocation de la zone et le type de constructions pressenti.

Dans la zone U7, l'aspect extérieur des constructions n'est pas imposé.
Le PLU précise uniquement que les constructions, de par leur situation ou leur conception, ne doivent porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux dans lesquelles elles s'insèrent, ainsi qu'aux sites et paysages de la commune.

En matière de stationnement, le PLU exige au minimum 1 place de stationnement par emplacement.

Enfin, compte-tenu de la localisation du secteur, au coeur de la zone urbaine, la zone U7 dispose d'un bon niveau de desserte. Ainsi :

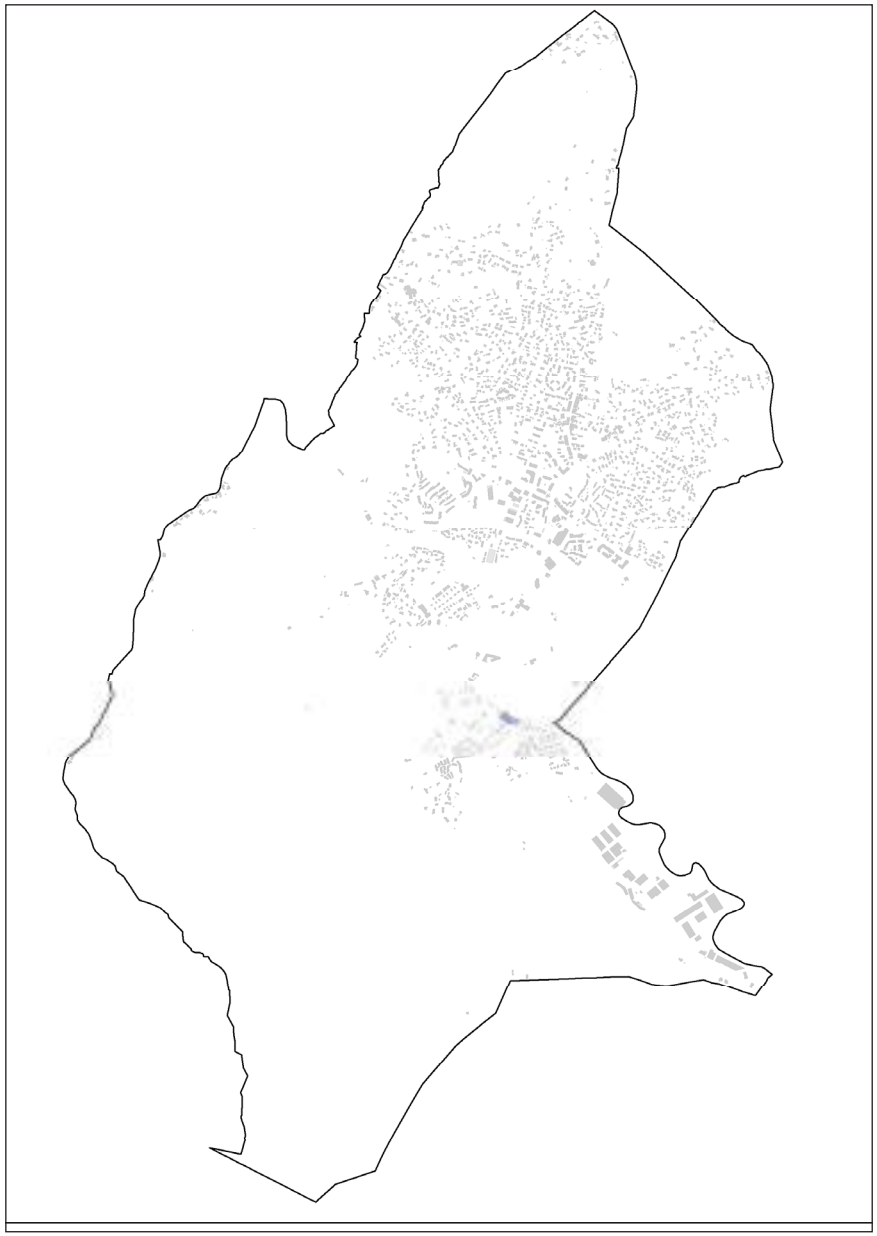
- Toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération programmée et répondre aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères ;
- Toute nouvelle construction doit également se raccorder au réseau d'alimentation en eau potable communal, et lorsque cela est possible, au réseau d'assainissement collectif, existants ou projetés, conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés sous certaines conditions (aménagement sur la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, aptitude des sols favorable au type de traitement proposé) ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte et le bon écoulement des eaux pluviales.

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE U8

La zone U8 correspond à l'aménagement d'une future aire d'accueil des gens du voyage.

Elle est inscrite sur le territoire communal, conformément au schéma départemental des gens du voyage qui exige, sur la commune de Pégomas, la création d'une aire d'acceuil des gens du voyage de 30 à 40 emplacements.

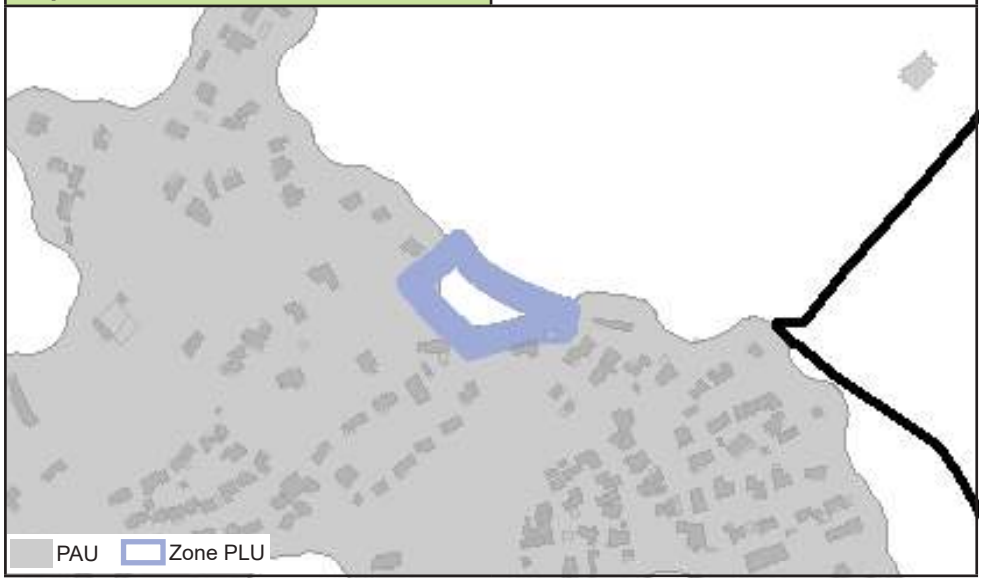


Localisation de la zone U8 - PLU de Pégomas

2.1 - Les zones urbaines

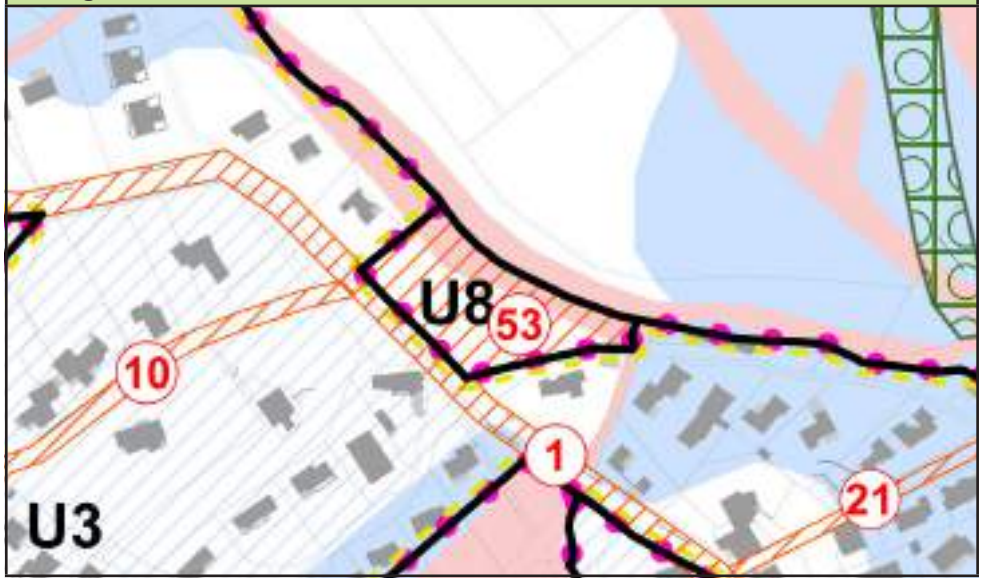
ZONE U8 - CARRIÈRE MUL / CARPÉNÈDES	
Caractéristiques urbaines	Parcelles vierges.
Vocation	Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au vu du Schéma Départemental des Gens du Voyage approuvé le 29 Mai 1998.
Evolution RNU/PLU	Ce secteur est situé en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Ouverture à l'urbanisation : 0,4 ha
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements le long de la départementale et pour la création de l'aire d'accueil des gens du voyage. • Plan de prévention des risques inondations.

ZONE U8 - CARRIÈRE MUL / CARPÉNÈDES	
Superficie de la zone au PLU	0,4 ha



ZONE U8 - CARRIÈRE MUL / CARPÉNÈDES

Zonage du PLU - Extrait



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

Le département des Alpes-Maritimes dispose d'un schéma départemental d'accueil pour les gens du voyage approuvé le 29 mai 1998, révisé en juin 2015. A ce titre, la commune de Pégomas doit réaliser une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 30 à 40 places, afin de respecter ce schéma départemental.

Une étude a été menée afin d'identifier les terrains disponibles sur la commune de Pégomas. Après élimination des terrains présentant des caractères incompatibles avec l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage (zone de risques, terrain à forte déclivité, accès compliqué, surface trop faible, etc.), un terrain a été retenu comme répondant à l'ensemble des critères favorables.

Le terrain identifié au PLU comme emplacement réservé n°53 pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage est situé vers la sortie d'agglomération en direction de Mandelieu-la-Napoule, au bord de la Route de la Fènerie (D 109), en face de l'entrée du Lotissement Chauve et de la sortie du Chemin des Carpenèdes.

Ce terrain se trouve à 1 km du centre-ville de Pégomas et on peut y accéder facilement par la route de la Fènerie qui présente une largeur de plateforme de 6 m au plus étroit, suffisante pour le croisement des caravanes. Le terrain se trouve à moins de 10 km de l'entrée de l'autoroute A8.
Une école primaire se trouve à moins de 600 m et un arrêt de bus desservi par la ligne 18 du réseau de bus Sillages reliant Pégomas Centre à Mandelieu-la-Napoule est situé à 100 m du terrain. De Pégomas centre, le réseau Sillages permet de rejoindre Grasse et Cannes.

Le terrain retenu est cadastré section G parcelles n°77 et 78, d'une superficie totale de 4 155 m². Il est arboré et présente une pente douce en direction de la Siagne.
La partie la plus proche de la Siagne (parcelle G-78), se trouve en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé en 2008. Le reste de la parcelle, environ 3 000 m² se trouve en zone blanche.

La commune de Pégomas est classée en catégorie 3 pour le risque sismique. Les parcelles se trouvent en zone d'aléa faible concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

2.1 - Les zones urbaines

L'aire d'accueil des gens du voyage sera aménagée dans le respect du règlement de la zone U8 du PLU.

Emplacements

Le terrain sera aménagé avec la création de 30 emplacements de 75 m² minimum chacun, uniquement sur l'espace en zone blanche du PPRI. Ils disposeront tous d'un accès direct sur la voirie interne, d'une desserte en eau et d'une borne électrique.

Voiries

Une voirie de 6 m de plateforme desservira chaque lot, une aire de retournement et un T de retournement seront aménagés aux extrémités si nécessaire.
Aucun franchissement de vallon n'est envisagé dans ce projet dans le respect du PPR inondation.

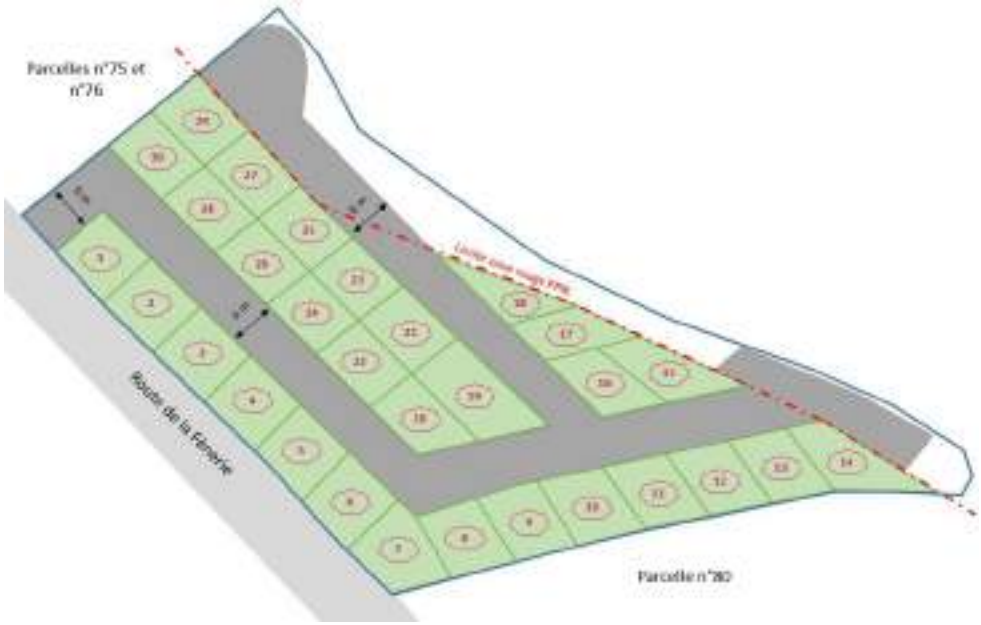
Sanitaires

La solution du bloc sanitaire individuel par emplacement sera privilégiée car elle permet aux usagers de prendre en charge l'entretien des équipements et son coût d'investissement est largement compensé par un moindre coût de gestion et une plus grande pérennité des équipements.

Aménagements

Une aire de jeux pour enfants pourra être aménagée en bordure de la Siagne.
Un local de 40 m² environ pourra être aménagé pour l'accueil et la gestion du site.
Un local pour les poubelles sera implanté de manière à faciliter son ramassage par les services concernés.

Principe d'aménagement envisagé



Une étude complémentaire plus approfondie réalisée par un bureau d'étude spécialisé devra être menée afin de valider le projet d'aménagement et de définir toutes ces caractéristiques techniques.

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DE LA ZONE U8

Les règles édictées visent à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières visent à interdire toutes les occupations et utilisations des sols en dehors de celles nécessaires à une aire d'accueil des gens du voyage.

Une partie de la zone U8 est soumise aux risques notamment le risque inondation. Au regard de la présence de risques naturels, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations) au vu de la nature et du niveau de risque présents sur le site.

Afin d'assurer un accès sécurisé au site et une bonne gestion des flux, des règles sont fixées pour assurer un accès et des voiries afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile ou encore de ramassage des ordures ménagères.

Toute construction ou installation devra être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable ou d'assainissement. Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que les dispositifs pour la collecte des ordures ménagères.

Afin d'assurer un ordonnancement harmonieux des constructions depuis les voies et les terrains avoisinants, une distance minimale de 5 mètres est fixée entre les futures constructions, la voirie et les limites séparatives.

En raison du caractère de la zone, aucune règle n'est fixée pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et pour l'emprise au sol des constructions.
Toutefois, afin de préserver les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10 m.
Cette marge de recul va permettre également de ne pas accroitre la vulnérabilité des biens et des personnes en matière de risques inondation.

Les bâtiments autorisés dans la zone correspondent aux locaux sanitaires qui peuvent être aménagés. Leur hauteur est ainsi limitée à 4 mètres.
Pour le traitement de l'aspect extérieur des constructions, le PLU impose la plus grande simplicité de volume possible en cohérence avec les quartiers environnants.
Au regard du caractère de la zone et des besoins liés à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, les espaces libres et plantations, performances énergétiques et environnementales et infrastructures de communications électroniques ne sont pas réglementés.

Le nombre de place de stationnement est défini en fonction des besoins de l'aire d'accueil. Il sera exigé, au minimum 1 place par emplacement.

2.2 - Les zones agricoles

LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles exploités et aux terrains potentiellement exploitables sur la commune.
Le sous-secteur Ap permet de préserver les espaces dédiés pour les plantes à parfum qui ont fait l'objet d'une reconnaissance de l'UNESCO.

En classant en zone A ces espaces, le PLU traduit la volonté communale d'assurer la pérennité mais également le renforcement et le développement de l'agriculture sur le territoire communal.
L'agriculture et particulièrement les cultures de mimosas et des feuillages d'eucalyptus sont des ressources économiques non négligeables.

Un tel classement participe également à la préservation des grandes caractéristiques paysagères communales et au développement touristique.
En outre, ces zones agricoles apportent une réponse aux objectifs de préservation des secteurs à vocation agricole définis par la DTA des Alpes-Maritimes pour la commune de Pégomas. En effet, cette dernière identifie plus particulièrement le secteur Boudoudan/Issaurat comme un espace agricole à protéger en priorité.
A ce titre, dans cette zone, plus de 50 ha doivent être affectés à des activités agricoles dans le projet de PLU de la commune.

La zone A participe notamment aux orientations du PADD suivantes :

→ Préserver le grand cadre paysager communal,

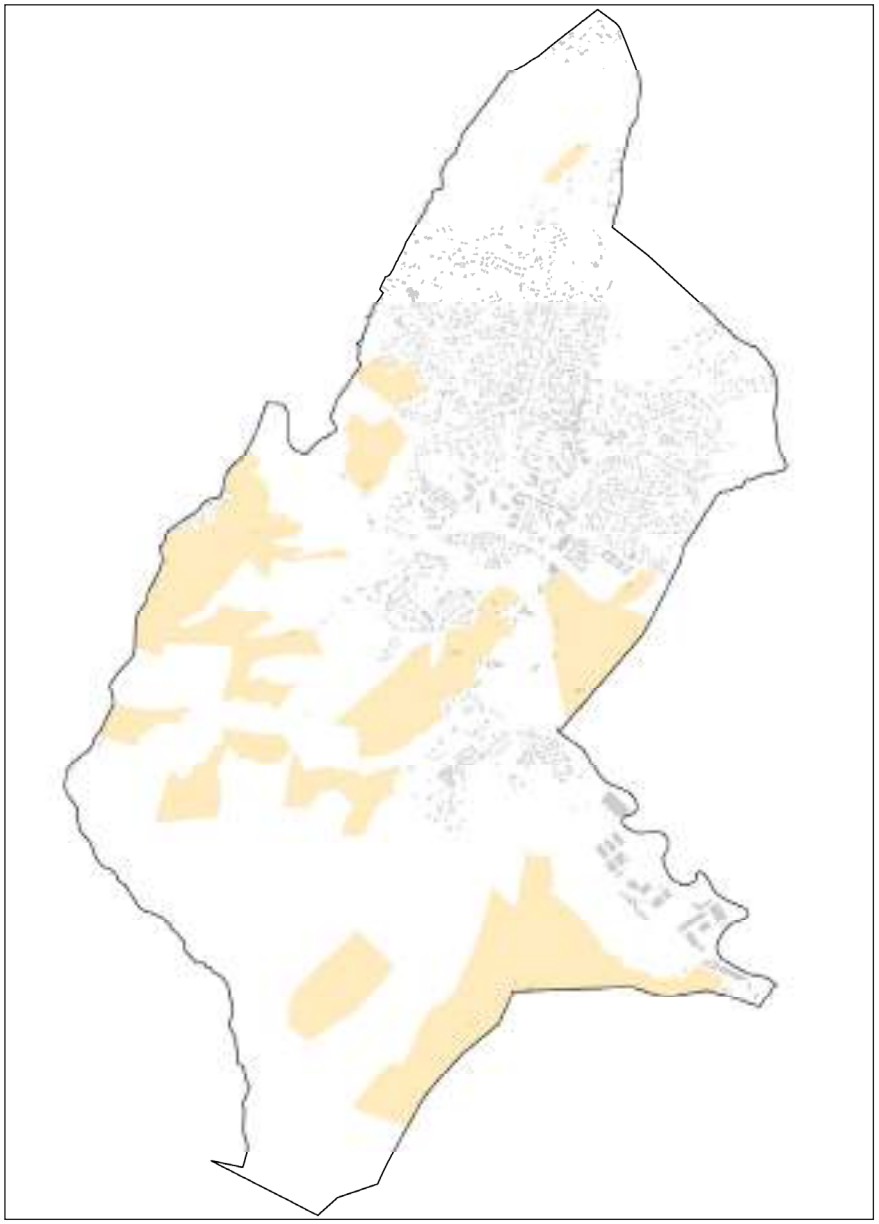
→ Assurer un développement urbain maîtrisé et durable : protéger les espaces naturels, forestiers et agricoles,

→ Identifier et préserver les espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire pégomassois,

→ Maintenir et soutenir les activités agricoles en permettant l'installation de nouveaux agriculteurs,

→ Préserver la richesse biologique et écologique en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologique constituant la trame verte et bleue de la commune.

→ Préserver les espaces agricoles et naturels.



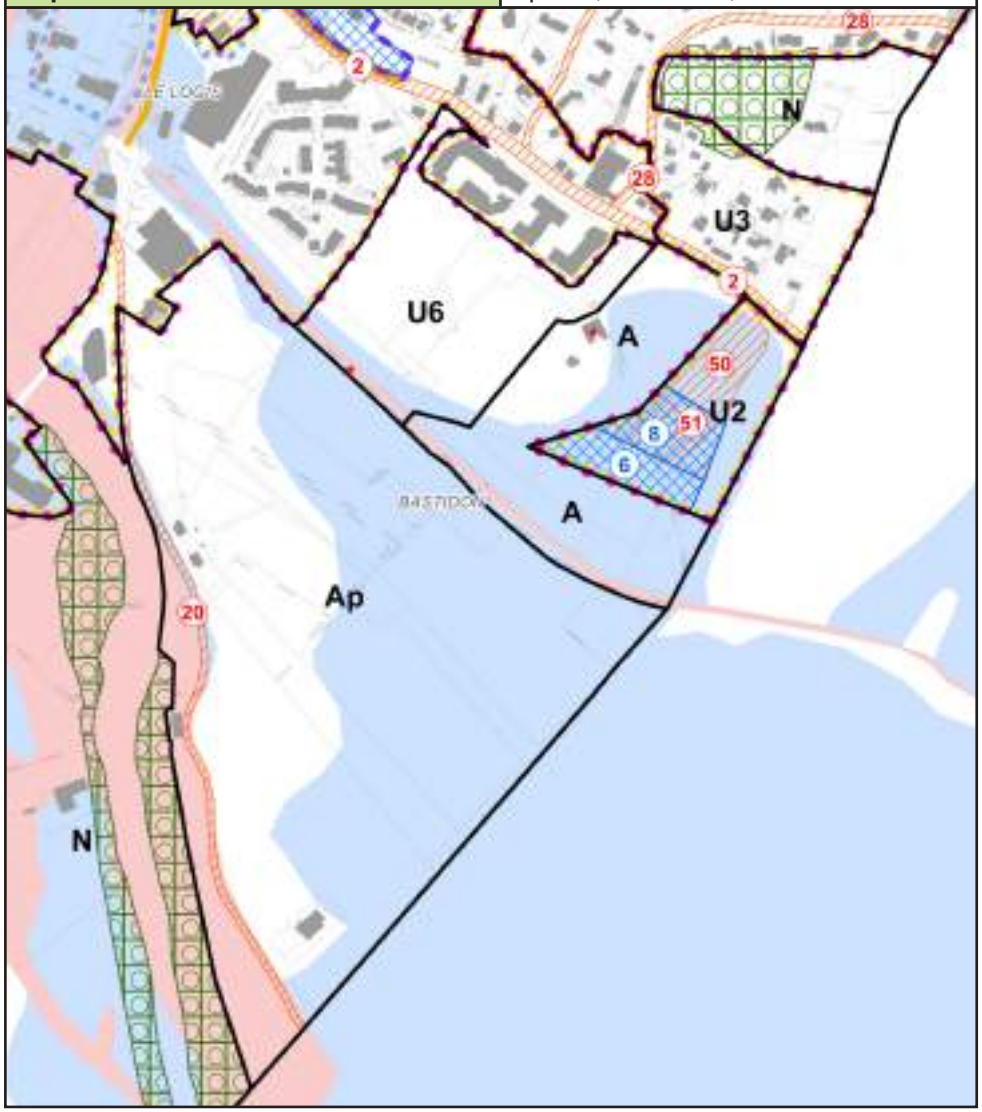
Répartition des zones A dans le PLU de Pégomas

2.2 - Les zones agricoles

ZONES A BASTIDON, CABROL, SALOMON, COLLE DE CAOUPRE, BOUDOUDAN, ISSAURAT, ECLUSE, GIBÉOU, GRATE-SAC	
Caractéristiques	Secteurs agricoles exploités ou terrains potentiellement exploitables. Espaces de plantations de mimosas et de feuillages. Espaces pour les plantes à parfum : sous-secteur Ap
Vocation	Maintien et développement des activités agricoles sur la commune.
Evolution RNU/PLU	Les zones A du PLU ont été délimitées suite à un recensement communal des terrains actuellement exploités. L'exploitation agricole dans le massif du Tanneron est redynamisée par de jeunes agriculteurs et par des agrandissements d'exploitations. Les terrains exploités jouent un rôle de coupe-feu naturel et permettent de maîtriser les risques incendies.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Protection du Bastidon et du canal de Béal comme éléments du patrimoine bâti remarquable communal. • Plans de prévention des risques inondations et incendies de forêt.

2.2 - Les zones agricoles

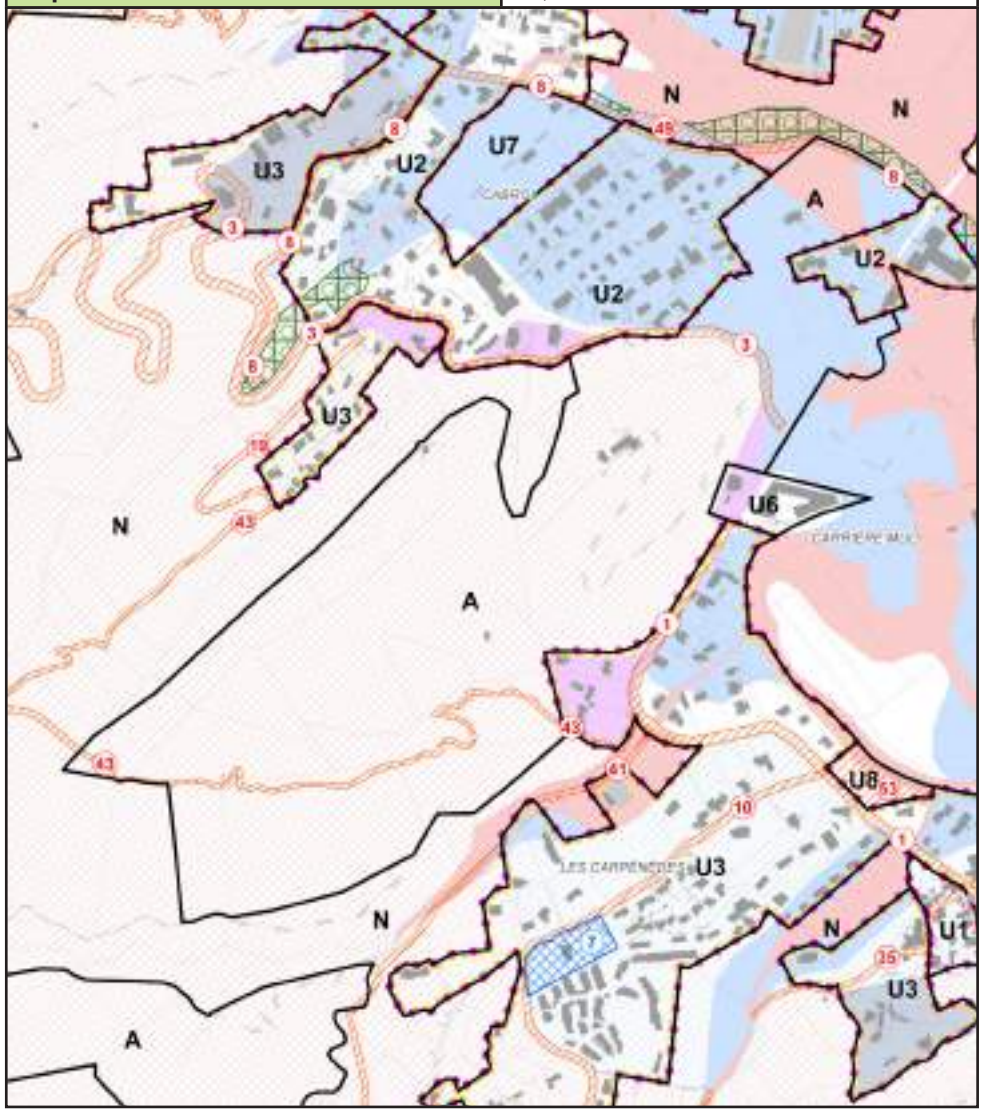
ZONE A - BASTIDON	
Superficie au PLU	Ap : 18,4 ha / A : 4,1 ha



Justifications :

exploitations existantes : maraichage / plantes à parfum / accessible depuis le chemin de l'hôpital et les RD 1009 et 9 / secteur bénéficiant d'un accès à l'eau - réseau privé / propriétés privées

ZONE A - CABROL	
Superficie au PLU	27,1 ha

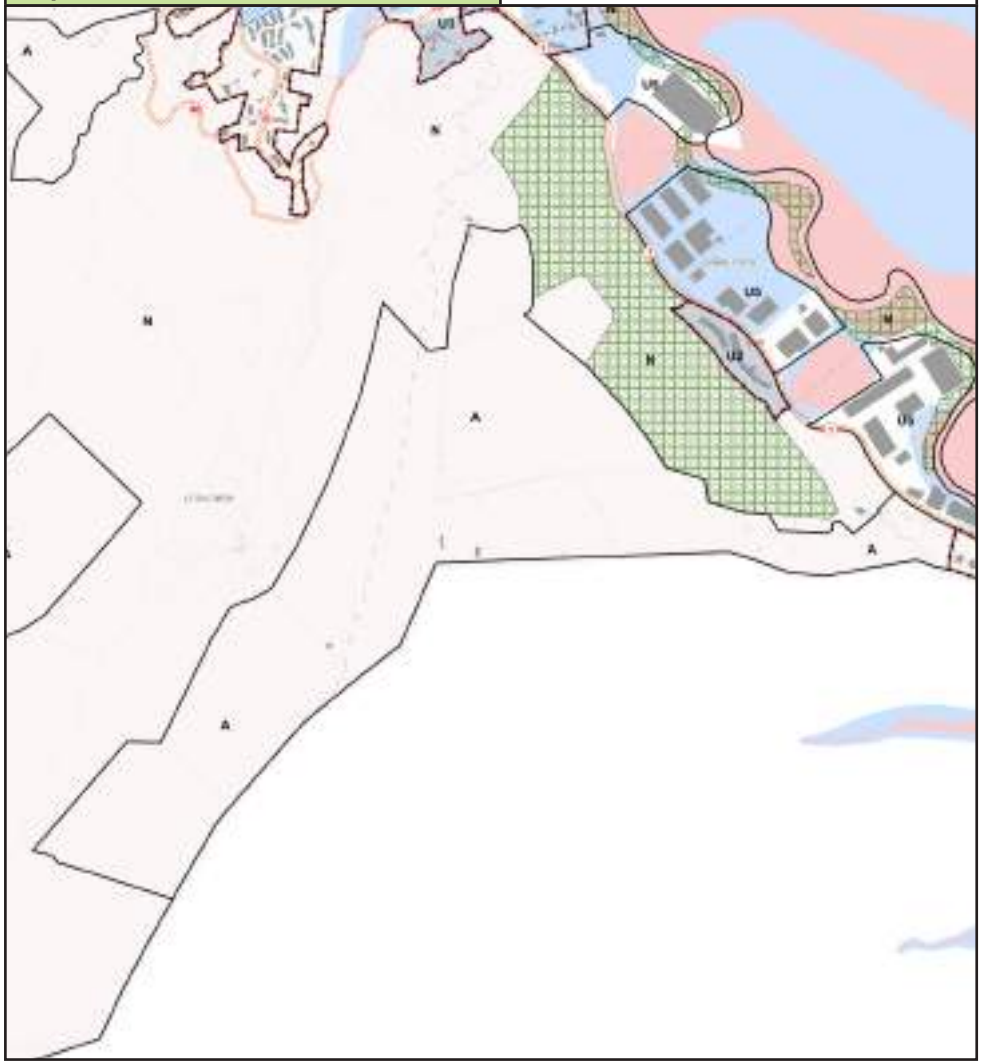


Justifications :

exploitations existantes : maraichage / accessible depuis le chemin de Cabrol / secteur bénéficiant d'un accès à l'eau - réseau privé / propriétés privées / habitation existante

2.2 - Les zones agricoles

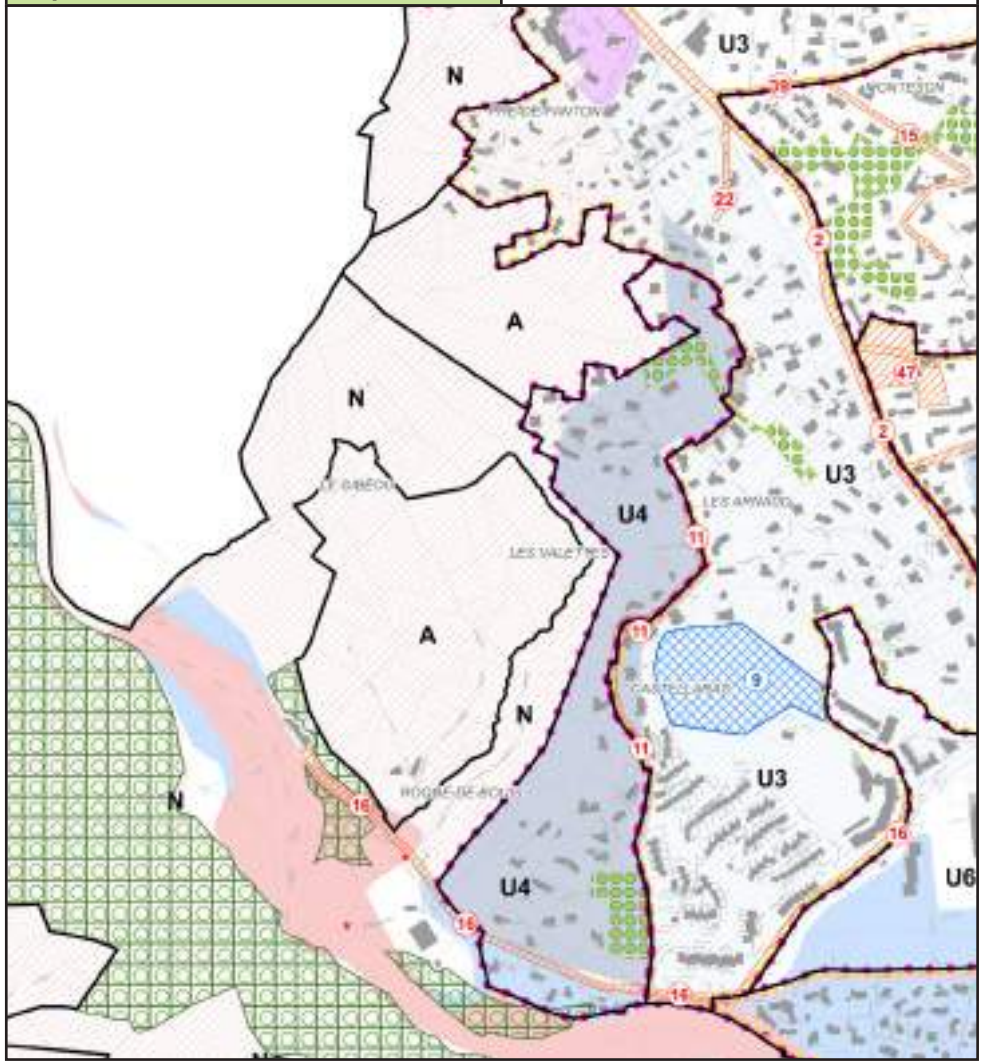
ZONE A - LE SALOMON	
Superficie au PLU	58,9 ha



Justifications :

terrains déclarés comme cultivés à la MSA : exploitations de mimosas et feuillages / développement pour culture de mimosas ou de feuillage / accessible depuis la piste DFCI des Harkis / secteur bénéficiant d'un accès à l'eau - réseau privé / propriétés privées / constructions agricoles et habitation / secteur soumis au défrichement / coupe feu naturel : participation à la défense incendie

ZONE A - ECLUSE/LE GIBEOU	
Superficie au PLU	13,6 ha

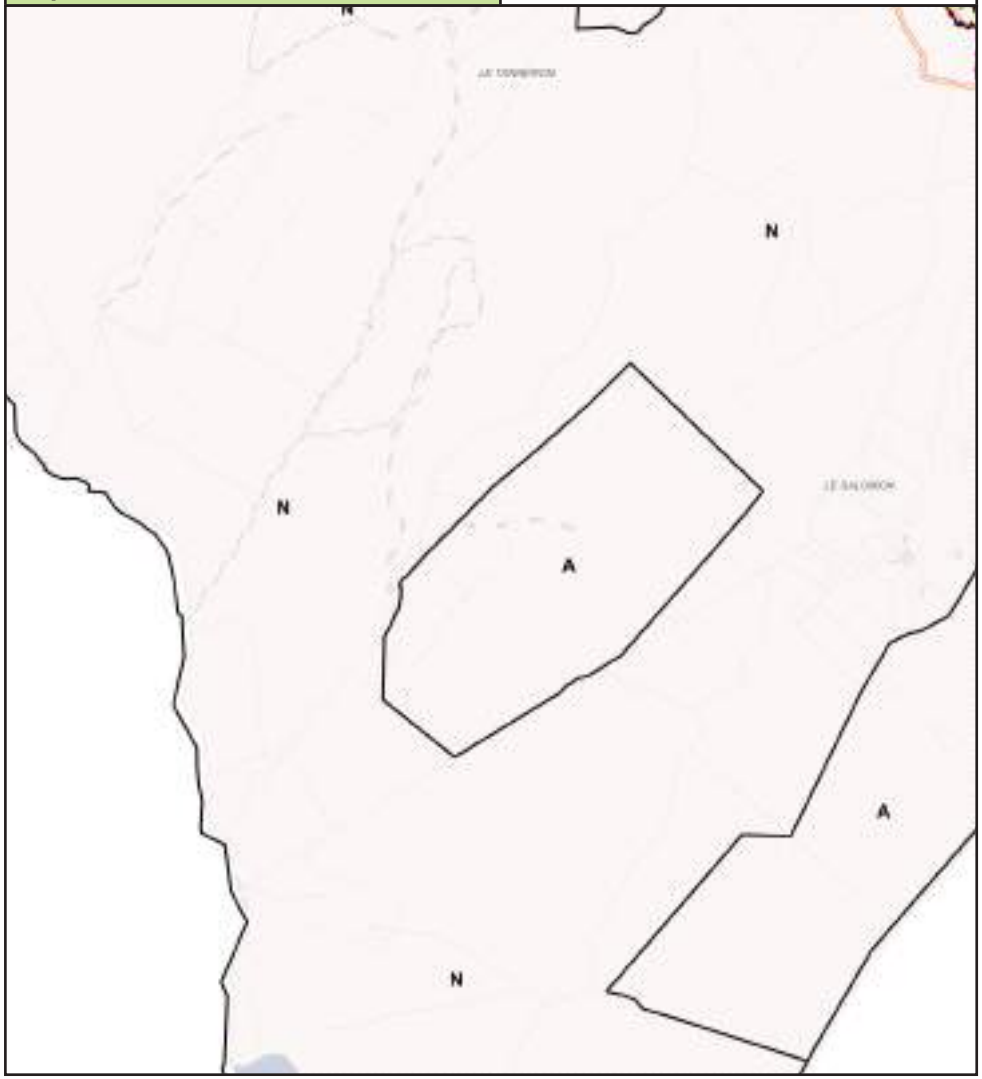


Justifications :

terrains cultivés et exploités pour la production de mimosas et feuillage / accessible depuis le chemin de l'Ecluse, l'impasse des Vallettes et le Chemin des Sources / secteur bénéficiant d'un accès à l'eau / propriétés privées / constructions agricoles et habitation / secteur soumis au défrichement / coupe feu naturel : participation à la défense incendie

2.2 - Les zones agricoles

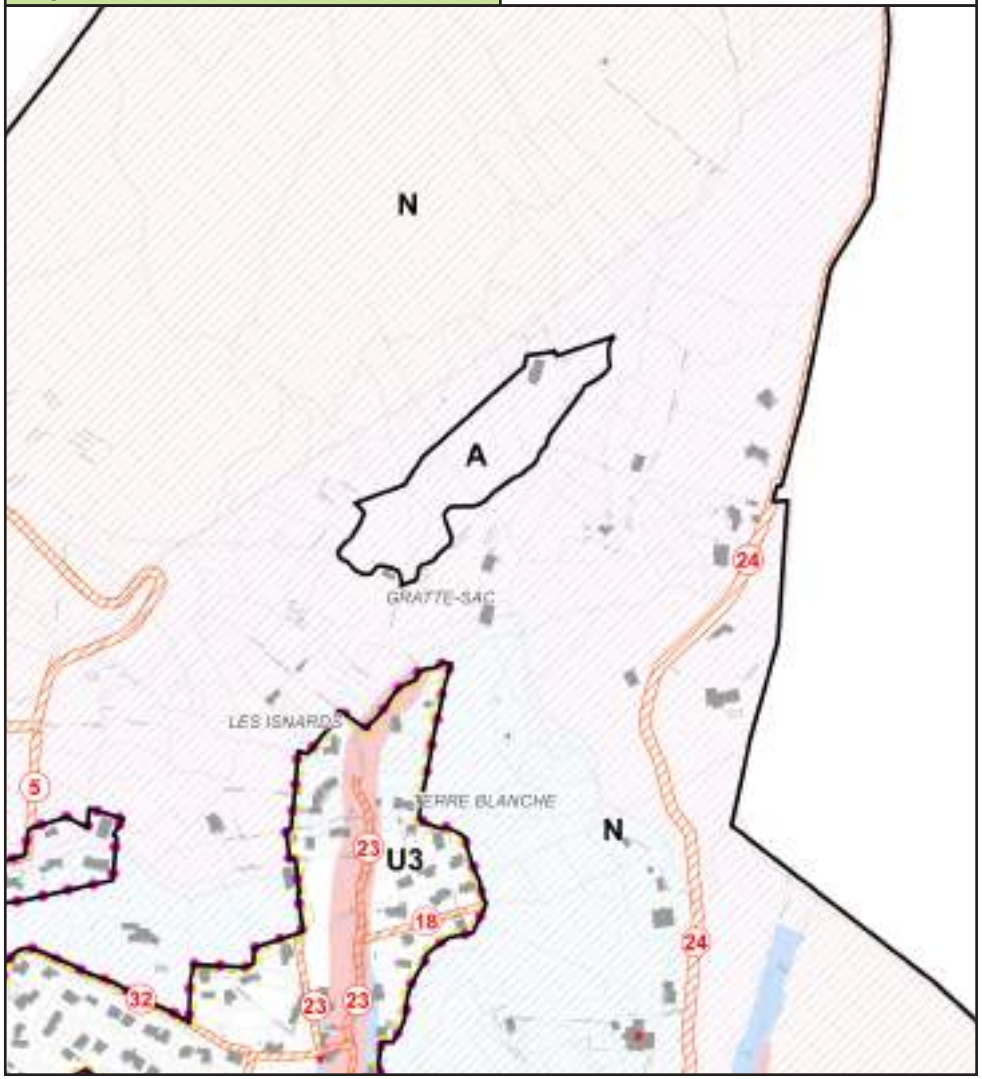
ZONE A - LA COLLE DE CAOUPRE	
Superficie au PLU	15,3 ha



Justifications :

terrains déclarés comme cultivés à la MSA : exploitations de mimosas et feuillages / développement pour culture de mimosas ou de feuillage / accessible depuis la piste DFCI des Harkis et le chemin des Carpenèdes / secteur bénéficiant d'un accès à l'eau - réseau privé / propriétés privées / secteur soumis au défrichement / coupe feu naturel : participation à la défense incendie

ZONE A - GRATE-SAC	
Superficie au PLU	1,7 ha

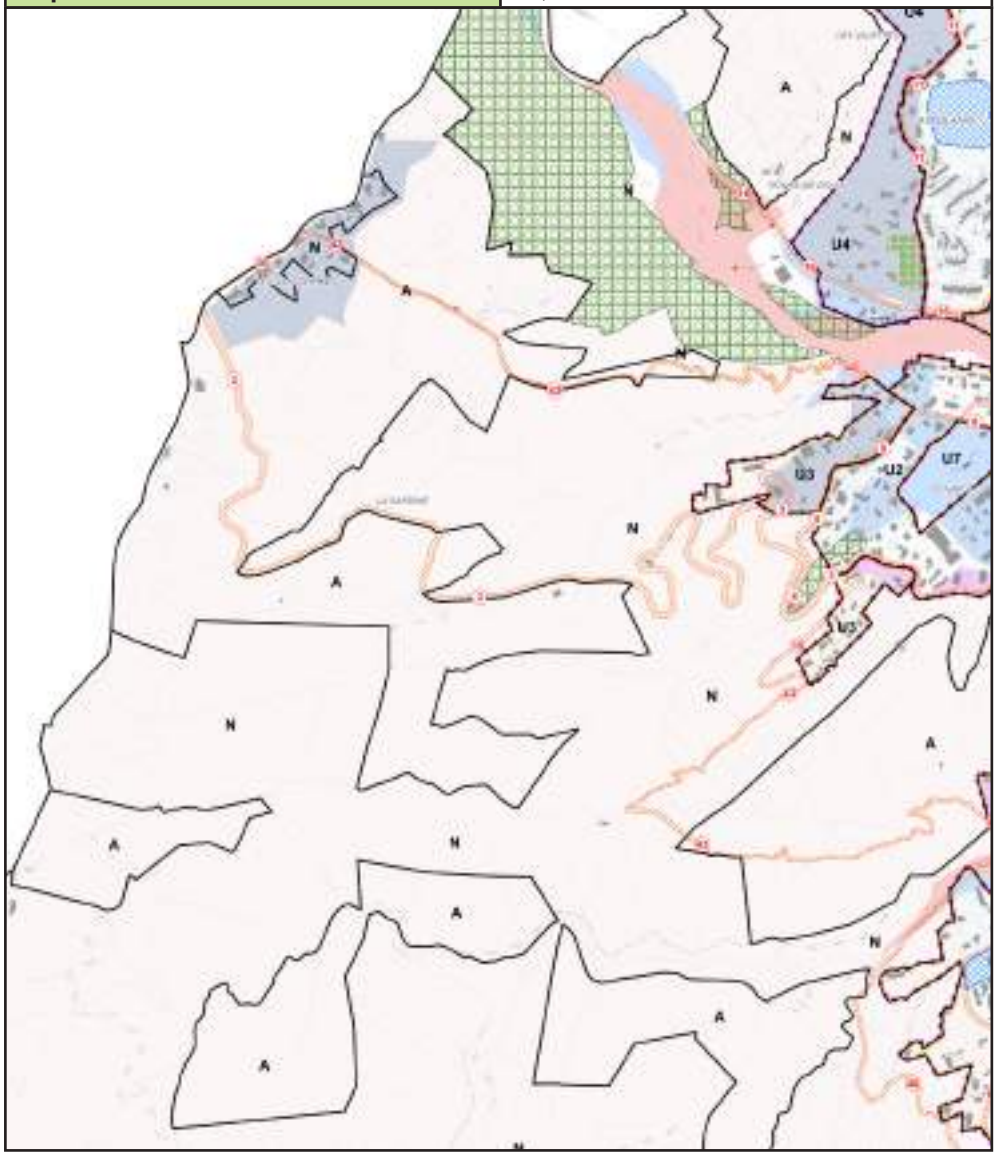


Justifications :

terrains naturels : demande de propriétaires : projet de plantations d'oliviers / accessible depuis le chemin relié à la rue du Gratte-Sac / secteur bénéficiant d'un accès à l'eau / propriétés privées / secteur soumis au défrichement / coupe feu naturel : participation à la défense incendie

2.2 - Les zones agricoles

ZONE A - BOUDOUDAN / ISSAURAT	
Superficie au PLU	77,4 ha



Justifications :

terrains déclarés comme cultivés à la MSA : exploitations de mimosas et feuillages / développement pour culture de mimosas ou de feuillage / installation d'un couple de jeunes agriculteurs en production de feuillages et mimosas sur un terrain communal en circuit court / accessible depuis la route d'Or (RD309) et la piste DFCI des Harkis / secteur bénéficiant d'un accès à l'eau - réseau privé / propriétés privées et propriété communale / constructions agricoles et une habitation / secteur soumis au défrichement / coupe feu naturel : participation à la défense incendie

2.2 - Les zones agricoles

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DE LA ZONE A

Les règles édictées pour la zone A ont pour objectif de maintenir, gérer et développer les activités agricoles sur la commune.

Les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières visent à préserver les espaces à vocation agricole. Ils permettent également d'éviter les mutations de destination qui nuiraient à l'activité agricole.
Ainsi, compte tenu de la vocation de la zone et conformément aux dernières dispositions législatives, seules les constructions liées à la vocation et aux activités de la zone sont autorisées (constructions et installations nécessaires aux exploitations, serres, travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments à usage agricoles,etc.).
Du fait de la présence de quelques habitations dans ces zones agricoles, le PLU autorise également, et en cohérence avec les dispositions du Code de l'urbanisme, l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes, sous certaines conditions. Des règles spécifiques ont été fixées pour le secteur Ap.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels d'incendie de forêt et d'inondations.

Dans l'objectif de permettre un développement des constructions adaptés aux activités attendues mais également d'assurer l'insertion des futures constructions dans ces espaces marquant le paysage de la commune de Pégomas, les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- A une distance au moins égale à 5 m des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives. Les serres devront quant à elles s'implanter à une distance des voies, emprises publiques et limites séparatives au moins égale à leur hauteur. Afin de regrouper les constructions et préserver le caractère de la zone, les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation existants doivent être accolées à la construction existante. De plus, à l'article 21 des dispositions générales, il est précisé qu'une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20 m doit être maintenue le long des cours d'eau.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- La hauteur des constructions est définie en cohérence avec la vocation de la zone et le type de constructions pressenti. Ainsi, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m. Afin de limiter leur impact visuel dans le grand paysage, la hauteur des annexes, des murs d'encuvement des plans d'eau, des bassins, des serres, des murs de soutènement et des clôtures est également règlementée.

Dans la zone agricole, l'aspect extérieur des constructions n'est pas imposé. Le PLU précise uniquement que les constructions, de par leur situation ou leur conception, ne doivent porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux dans lesquelles elles s'insèrent, ainsi qu'aux sites et paysages de la commune.
De plus, les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

Afin d'assurer le maintien et le développement des espaces agricoles, l'imperméabilisation des sols est interdite en dehors des emprises bâties autorisées dans la zone.

En matière de stationnement, le PLU n'impose pas de dispositions particulières. Les projets envisagés devront toutefois prévoir des espaces de stationnement cohérents avec les besoins engendrés par les constructions et installations projetées, en dehors des voies de desserte et uniquement sur les terrains d'assiette du projet.

Au regard du caractère de la zone, les accès et voiries devront être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable ou d'assainissement. En l'absence de possibilité de raccordement, des dispositifs d'assainissement autonome ou captage, forage et puits particuliers conformes aux règlementations en vigueur sont exceptionnellement autorisés.
Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'encastrer dans les façades et d'enterrer les réseaux divers nécessaires aux constructions.

2.3 - Les zones naturelles

LA ZONE N

La zone N regroupe les grandes entités naturelles et forestières de la commune, reconnues pour leurs caractéristiques et leur sensibilité sur le plan biologique, écologique et paysager. Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité.
Quelques parcelles non cultivées présentant un potentiel agricole sont classées en zone N dont les dispositions réglementaires permettent une activité agricole.

La zone N regroupe également la carrière Mul. Au regard des études en cours d'élaboration sur ce site, un classement en zone naturelle a été privilégié.
Il pourrait être envisagé à plus long terme, un futur aménagement à vocation de sport, loisirs et de tourisme en lien avec le SCoT.

Elle apporte également une réponse aux objectifs de protection des grands espaces remarquables définis par la DTA des Alpes-Maritimes.

La zone N participe aux orientations du PADD suivantes :

→ Préserver le grand cadre paysager communal,

→ Assurer un développement urbain maîtrisé et durable : protéger les espaces naturels, forestiers et agricoles,

→ Identifier et préserver les espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire pégomassois

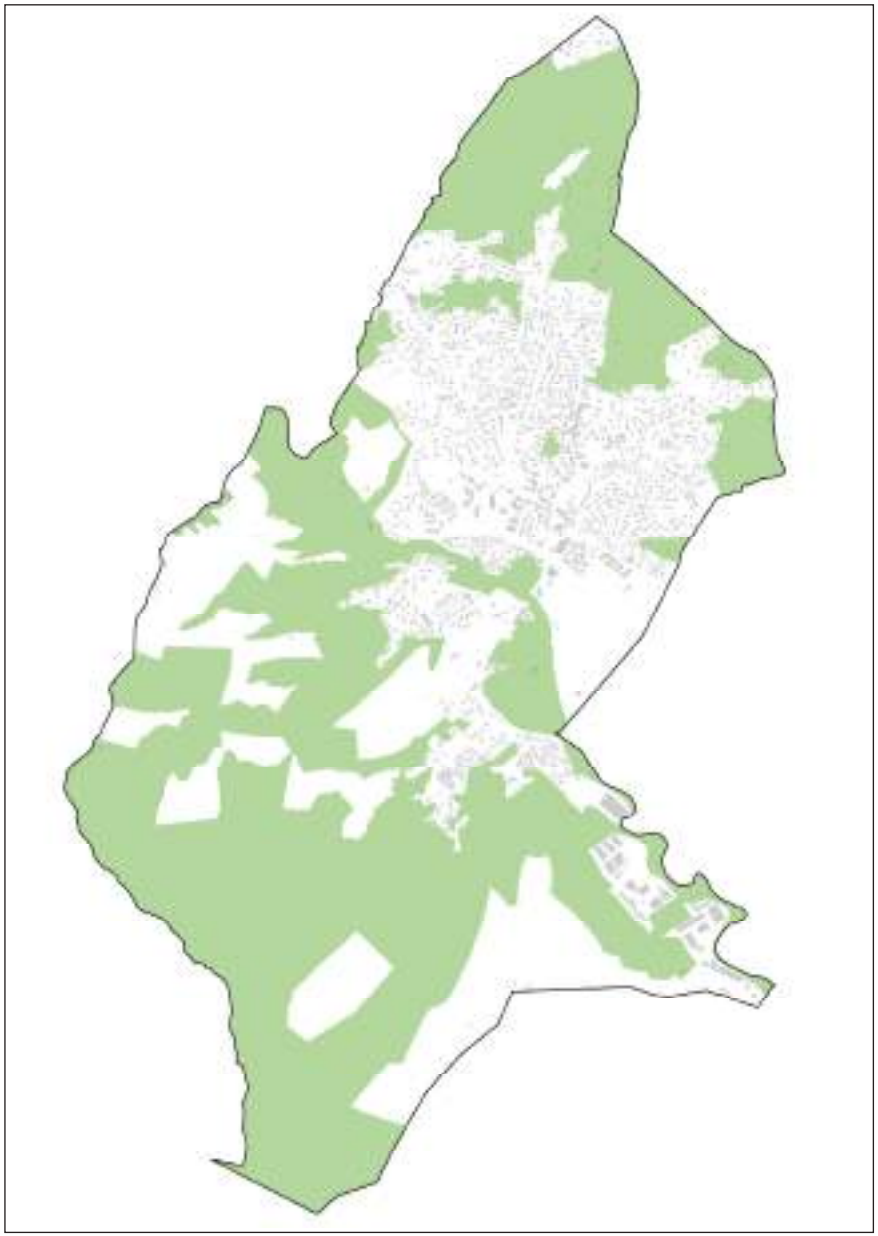
→ Préserver la richesse biologique et écologique en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la trame verte et bleue de la commune

→ Maintenir les espaces agricoles et forestiers,

→ Pérenniser et assurer une gestion intégrée de la ressource en eau,

→ Mettre en valeur les potentialités touristiques,

→ Contenir les espaces urbanisés.



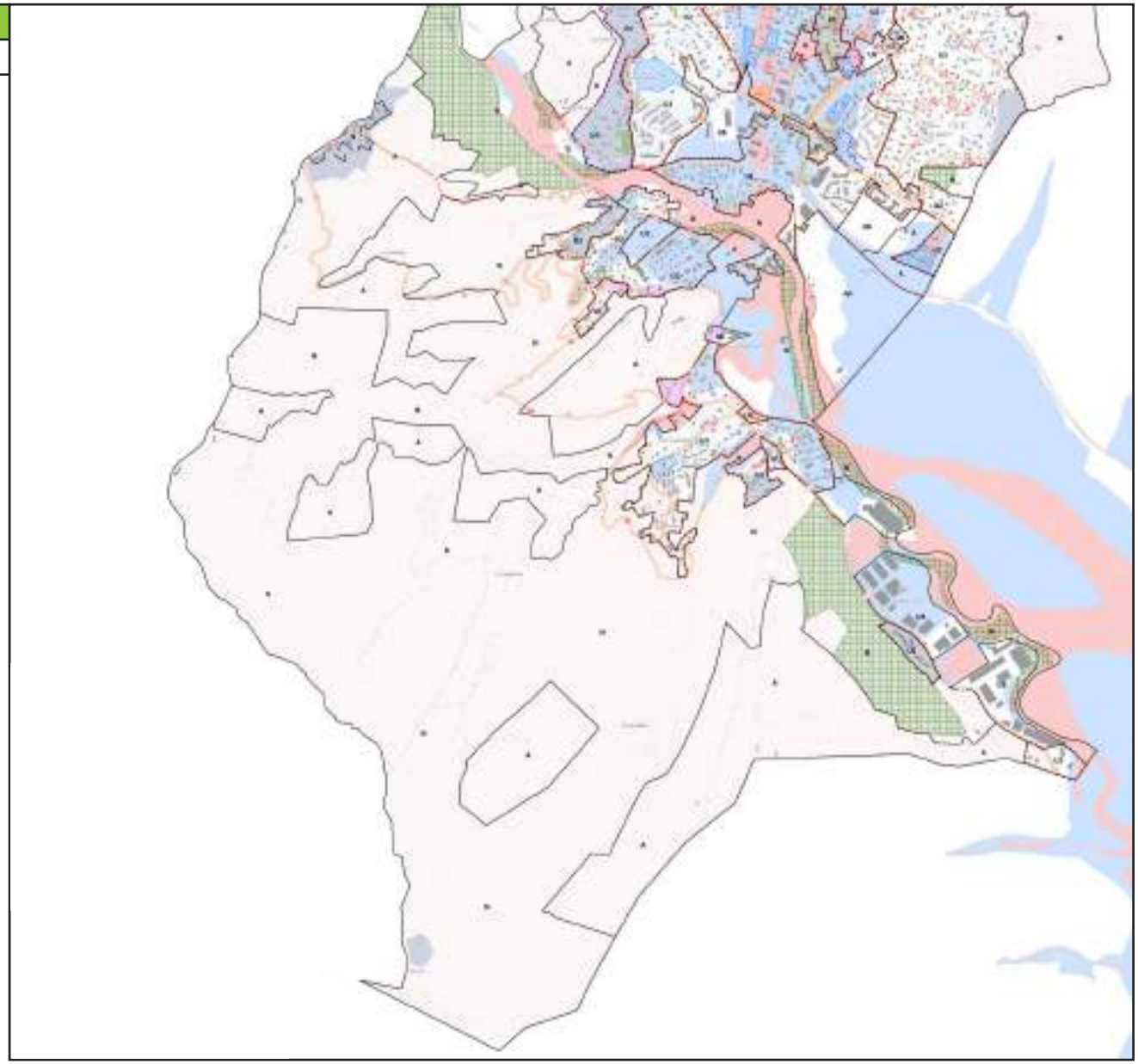
Répartition des zones N dans le PLU de Pégomas

2.3 - Les zones naturelles

ZONES N - TANNERON, SAUSSERONS, CARPÉNÈDES, RIBIERS, MULS, MITRES, TERRE BLANCHE, PUVERELS, CHÂTEAU, CLAVARY	
Caractéristiques	Grands espaces naturels ou forestiers de la commune, équipés ou non, à préserver en raison de leur caractère naturel, de la présence d'une exploitation forestière ou de la qualité des sites et espaces. Quelques terrains cultivés notamment sur la partie Nord et la bordure Ouest du territoire communal principalement pour du mimosa et feuillage.
Vocation	Maintien des espaces naturels et préservation de la trame verte et bleue. Permettre le maintien des terrains cultivés.
Evolution RNU/PLU	L'élaboration du PLU a permis l'identification des espaces naturels existants et la création d'une zone N pour assurer leur protection. Outre les grands espaces naturels, cette zone N est également issue d'un redécoupage de parcelles non bâties en frange des zones urbanisées et des zones périurbaines ayant un caractère naturel à préserver aujourd'hui. De plus, les espaces vierges soumis à un risque fort issu des PPR inondations ou incendies de forêt ont été intégrées à la zone naturelle du PLU.
Autres éléments du zonage (servitudes, éléments du patrimoine remarquable,...)	• Emplacements réservés pour élargissement de voirie afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements. • Espaces Boisés Classés pour le maintien des boisements caractéristiques de la commune. • Eléments du patrimoine bâti remarquable : martelière du Béal et enrochements de la Siagne. • Plans de prévention des risques inondations et incendies de forêt.

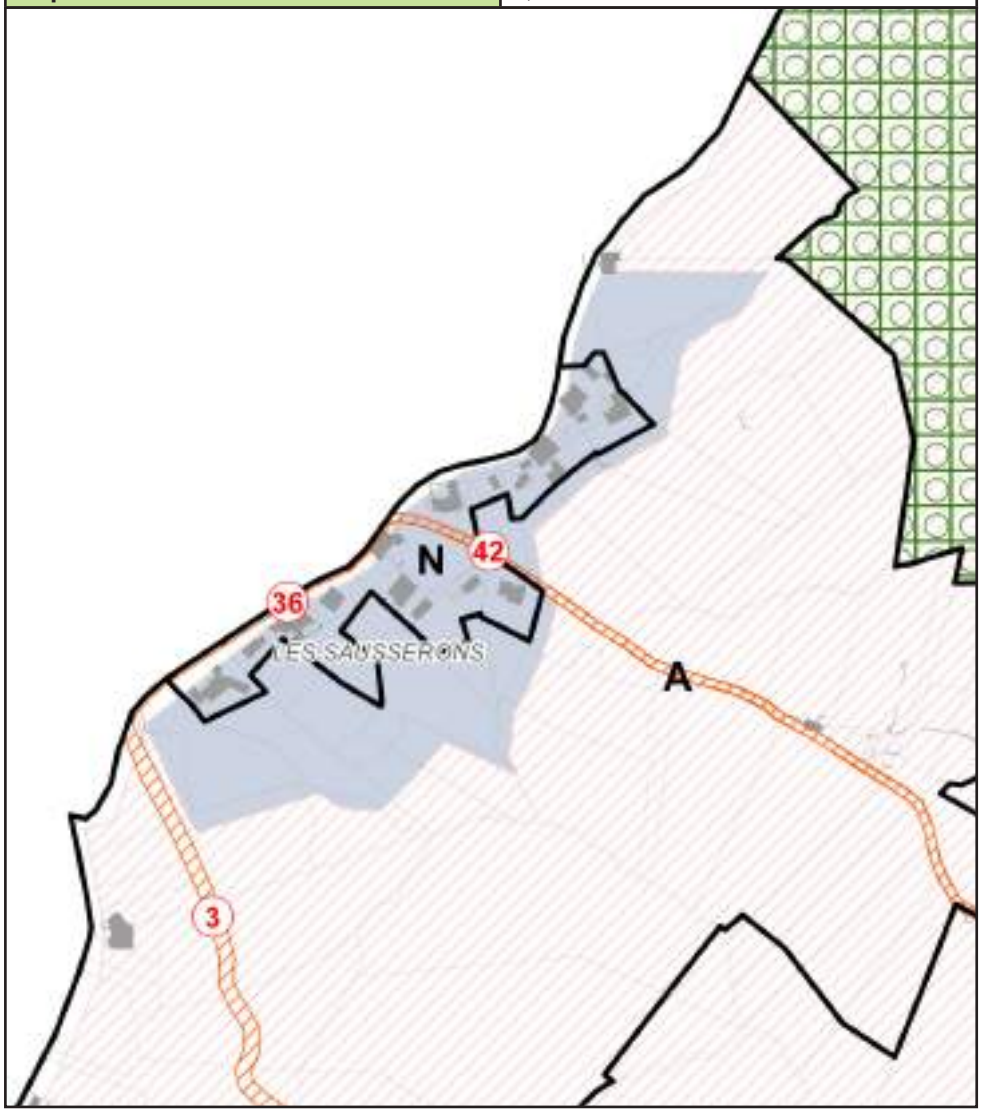
2.3 - Les zones naturelles

ZONES N - TANNERON, CARPENEDES, SIAGNE	
Superficie au PLU	463,2 ha



2.3 - Les zones naturelles

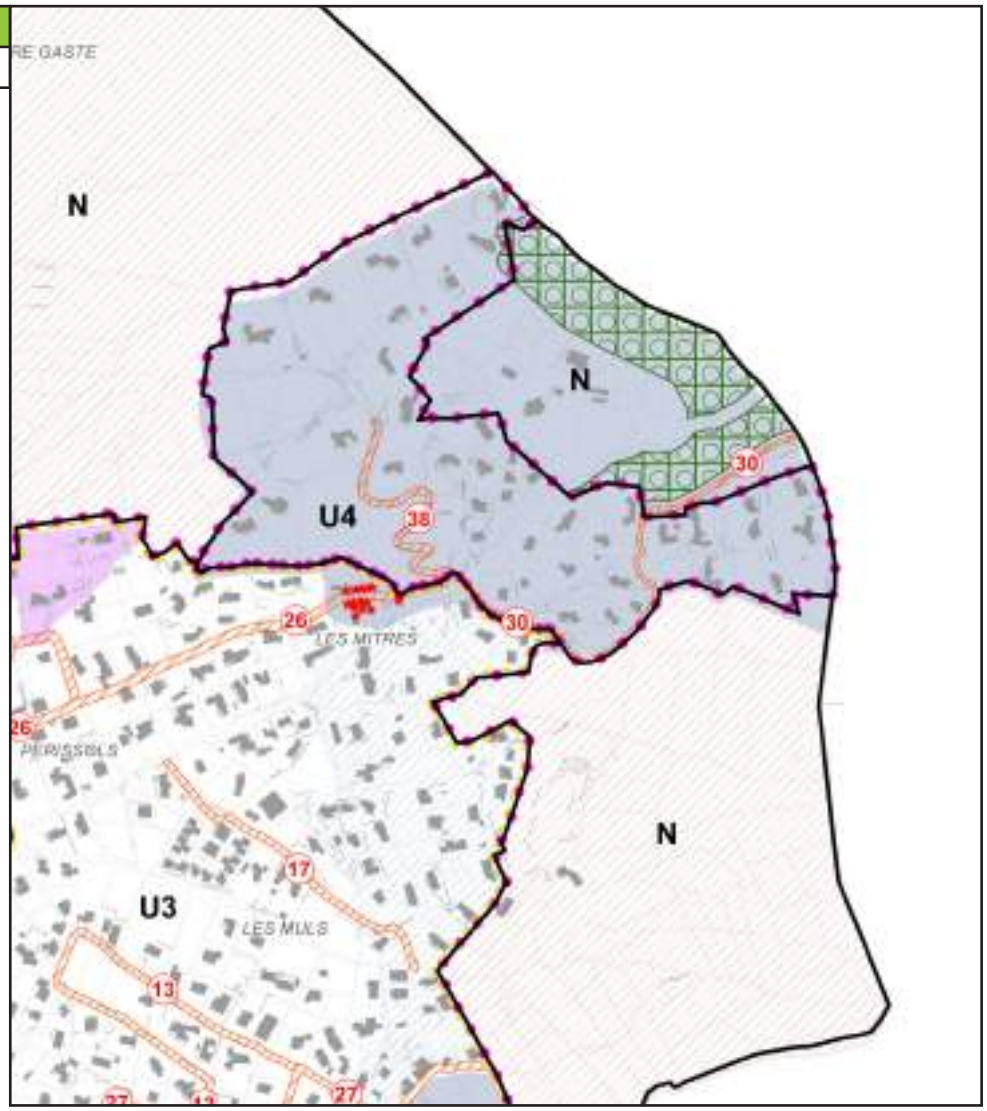
ZONE N - SAUSSERONS	
Superficie au PLU	1,9 ha



ZONE N - RIBIERS	
Superficie au PLU	2,1 ha

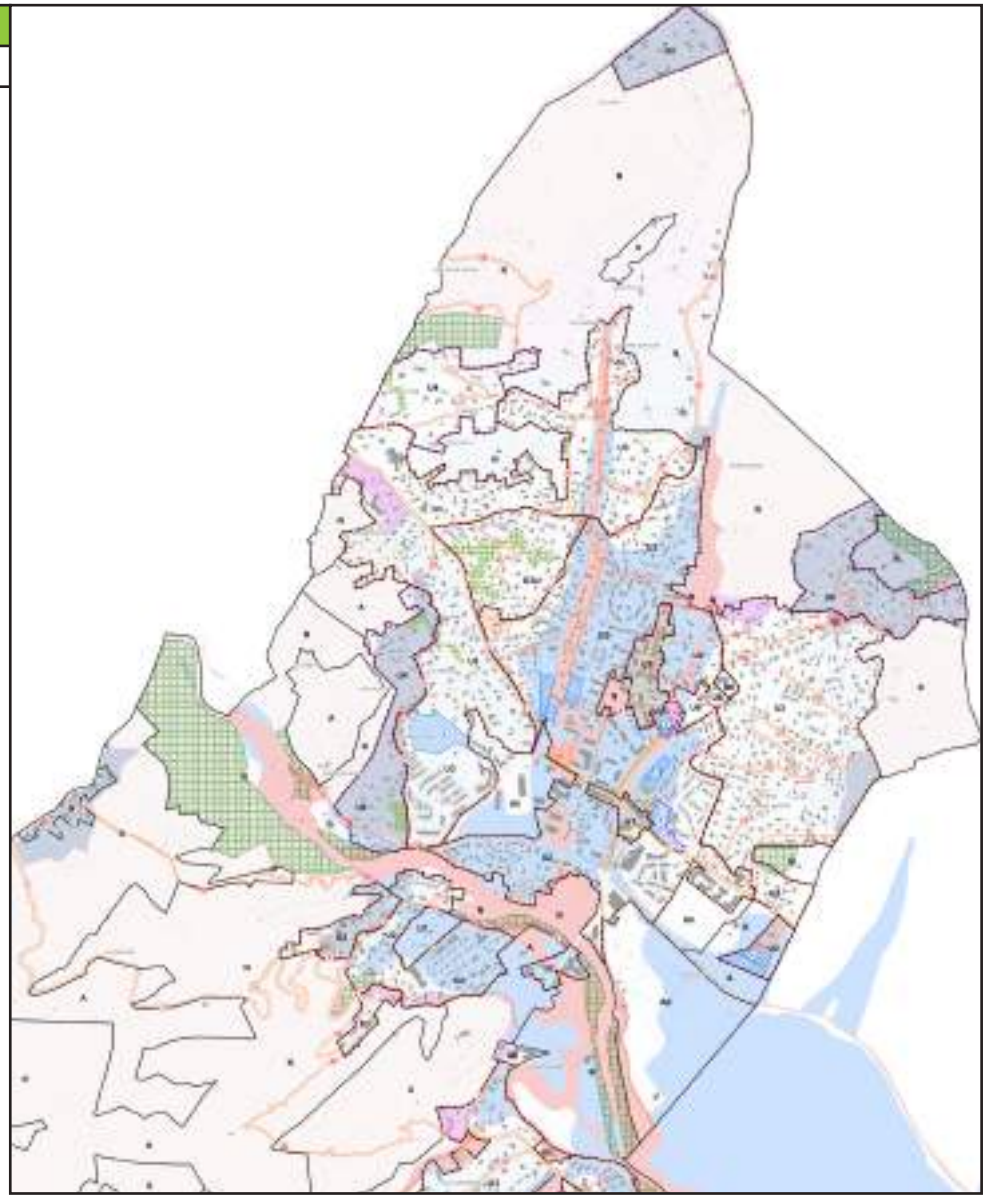
2.3 - Les zones naturelles

ZONES N - LES MULS, LES MITRES	
Superficie au PLU	18,2 ha



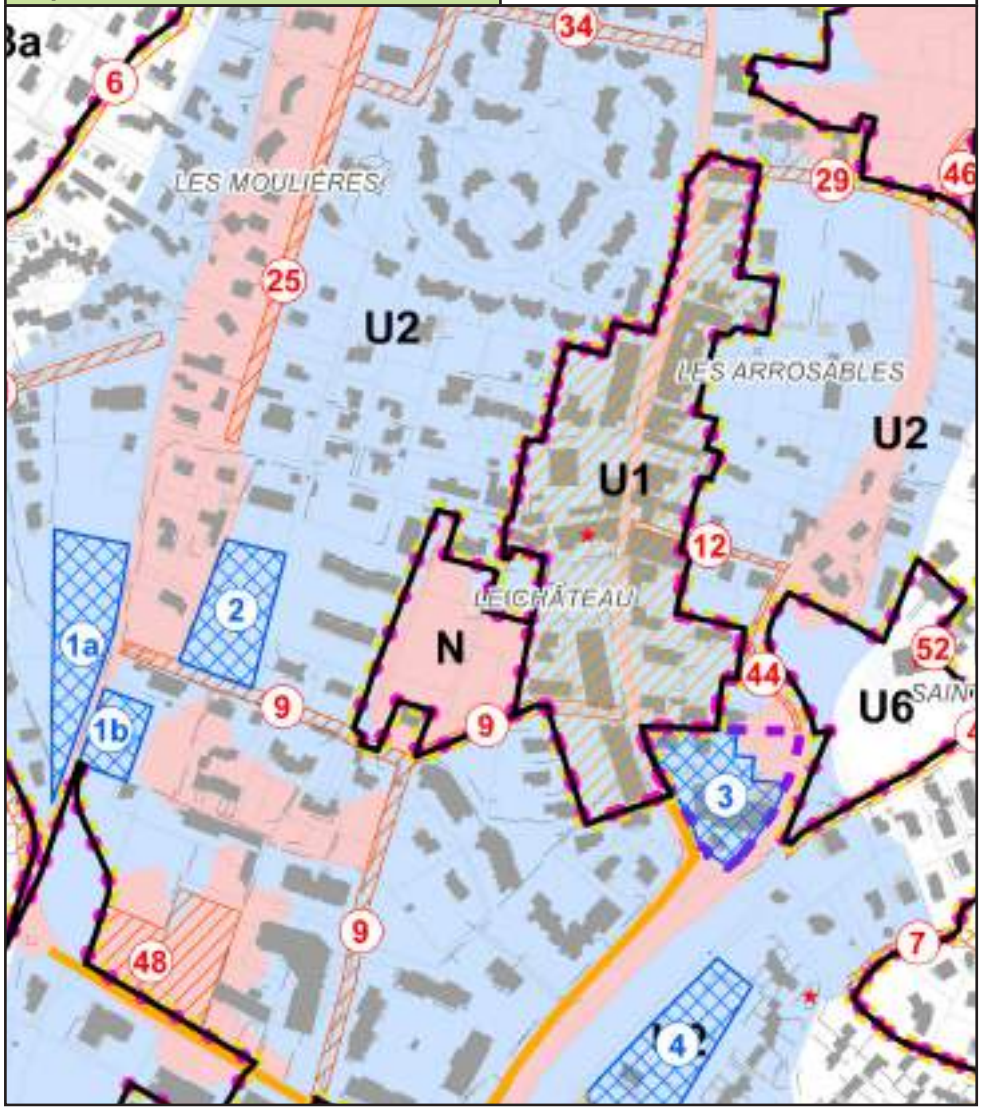
2.3 - Les zones naturelles

ZONES N - TERRE BLANCHE, PUVERELS, CLAVERY	
Superficie au PLU	115,8 ha



2.3 - Les zones naturelles

ZONE N - CHÂTEAU	
Superficie au PLU	0,8 ha



2.3 - Les zones naturelles

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DE LA ZONE N

Les dispositions réglementaires établies pour la zone N du PLU assurent la préservation des grands espaces naturels de la commune.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières visent à la préservation et la gestion des milieux naturels.
Ainsi, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à des équipements collectifs et de services publics et les aménagements et installations permettant la mise en valeur des sites en milieu naturel sont autorisés à l'exception des habitations.
En outre, du fait de la présence de quelques habitations dans ces zones à dominante naturelle et forestière, le PLU autorise également, en cohérence avec les dispositions du Code de l'urbanisme, les adaptations, réfections, surélévations ainsi que l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, et les annexes, sous certaines conditions.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

Au vu du caractère naturel de la zone, les accès et voiries devront être adaptés à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Néanmoins, aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes DFCI.

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable ou d'assainissement. En l'absence de possibilité de raccordement, des dispositifs d'assainissement autonome ou captage, forage et puits particuliers conformes aux règlementations en vigueur sont exceptionnellement autorisés.

Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'encastrer dans les façades et d'enterrer les réseaux divers nécessaires aux constructions.

Les dispositions réglementaires du PLU précisent également les règles relatives à l'implantation et au gabarit des constructions attendues, dans le respect des grands espaces naturels de la commune, marquant le paysage et garants d'un cadre de vie de qualité pour la population résidente. Ainsi les nouvelles constructions devront s'implanter :

- A une distance au moins égale à 5 m des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives. Afin de regrouper les constructions et préserver le caractère naturel de la zone, les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation existants doivent être accolées à la construction existante. De plus, à l'article 21 des dispositions générales, il est précisé qu'une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20 m à partir des hauts de berge doit être maintenue le long des cours d'eau (y compris les vallons).
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- La hauteur des constructions est définie en cohérence avec la vocation de la zone et le type de constructions pressenti.

Les règles fixées à l'article 5 permettent d'assurer la préservation du paysage naturel : la situation, l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent ainsi pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

Afin de maintenir des espaces végétalisés existants et de maintenir le caractère naturel de la zone l'ensemble des espaces libres de toute construction doivent être maintenus en espace végétalisé et les arbres et plantations existants doivent être remplacés si leur abattage est rendu nécessaire par les nouveaux aménagements ou constructions autorisés dans la zone.

En matière de stationnement, le PLU n'impose pas de dispositions particulières. Les projets envisagés devront toutefois prévoir des espaces de stationnement cohérents avec les besoins engendrés par les constructions et installations projetées, en dehors des voies de desserte et uniquement sur les terrains d'assiette du projet.

2.4 - Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, *« le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

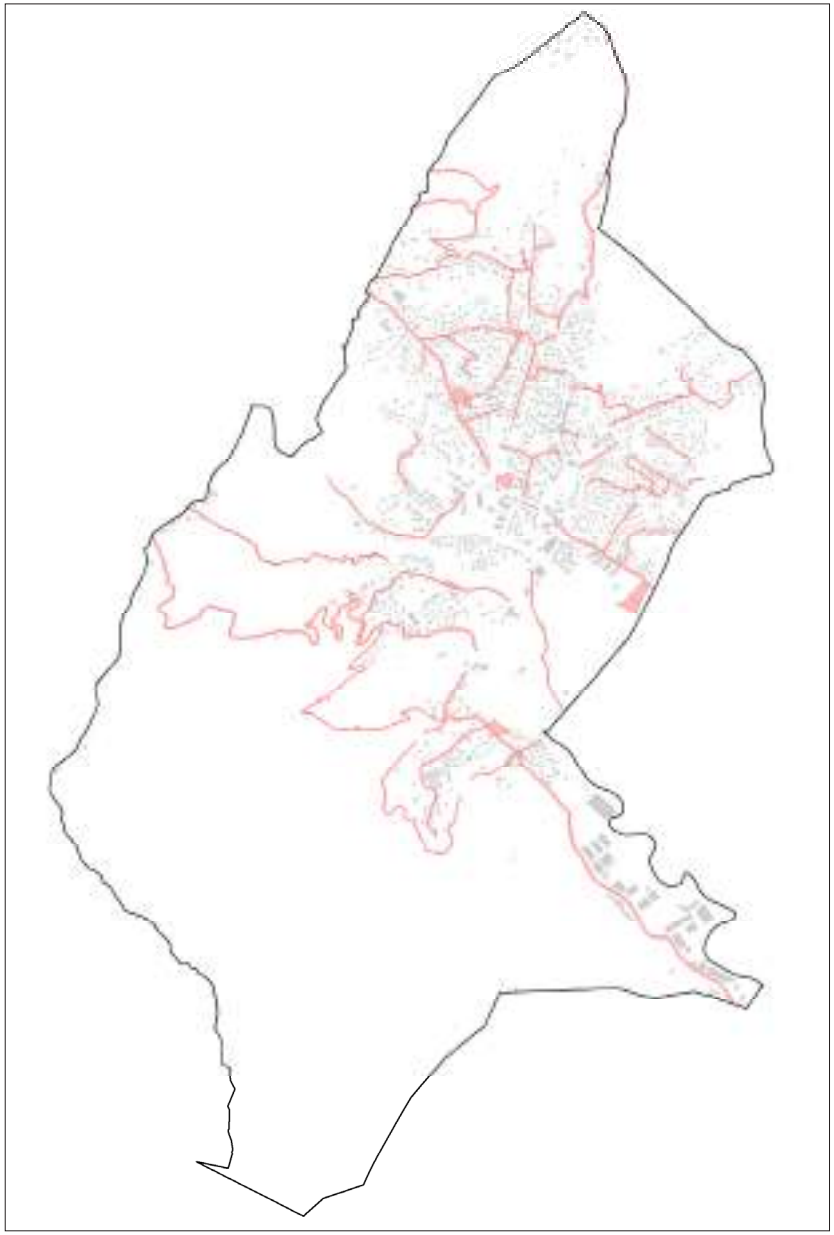
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] »

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Ils permettent la mise en oeuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune de demain inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire peut en conserver la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acquérir.

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste annexée au dossier de PLU (Liste des emplacements réservés).

Le PLU de Pégomas compte **53 emplacements réservés** destinés à des aménagements de chemins, voiries, cheminement piéton ou la création d'équipements publics.



Les emplacements réservés pour voiries et équipements dans le PLU de Pégomas

2.4 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour aménagement de voiries et de cheminements

L'un des objectifs du PADD est de garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux. Il vise également à améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales.

A cette fin, la commune ou les collectivités compétentes en la matière, ont inscrit des emplacements réservés dans le PLU de Pégomas. Ces derniers permettent de caractériser le tracé des voies. Il peut s'agir de voie à modifier, à créer ou à réaménager.

Ainsi, les emplacements réservés inscrits dans le PLU visent à :

- aménager des voies pour améliorer la desserte et la sécurité des déplacements : ER n°1 à n°41 ;
- développer les modes doux par l'aménagement de pistes : ER n°42 à n°44.

Les emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

Les équipements de superstructures qui font l'objet d'un emplacement réservé au PLU ont pour but de répondre à des besoins actuels ou futurs, comme inscrit dans le PADD :

- Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements communaux et intercommunaux : création d'une école, d'une caserne de pompier et de locaux pour les services techniques : ER n°47/50/51. Pour l'emplacement réservé n°51, la surface de plancher réservée pour la création de bureaux pour les services techniques est de 1 000 m². Une partie de ce terrain est concernée par une servitude de mixité sociale n°8.

- Réorganiser et optimiser l'offre en stationnement : création d'une nouvelle aire de stationnement : ER n°45 ;

- Améliorer la qualité de vie en centre urbain : création d'espaces verts et d'aménagements à vocation de sports et loisirs et préservation du patrimoine : ER n°46/48/49/52 ;

- Créer une aire d'accueil des gens du voyage : ER n°53.

2.5 - La mixité sociale

Au 1er Janvier 2015, la commune de Pégomas compte 156 logements sociaux, soit 4,84% des résidences principales.
Au 1er Janvier 2017, la commune de Pégomas compte 184 logements sociaux soit 5,4 % des résidences principales.

Ce manque de logements sociaux est constaté par le Préfet des Alpes-Maritimes. Pour la période précédente 2011-2013, le bilan triennal fait état de 87 logements sociaux réalisés pour un objectif de 168 logements attendus.
Au regard des ces éléments, le Préfet des Alpes-Maritimes a reconduit l'état de carence de la commune en Août 2014.

Le PLH 2017-2022 définit un nouveau programme ambitieux pour toutes les communes assujetties à la loi SRU modifiée afin, d'une part, de répondre aux besoins identifiés en phase diagnostic, et d'autre part, de se rapprocher des objectifs règlementaires renforcés par le législateur - la loi de mobilisation pour le logement social de janvier 2013 ayant augmenté le seuil de production des logements sociaux de 20 à 25 % et surtout instauré des objectifs de rattrapage plus contraints.

Ainsi, le PLH 2017-2022 de la CAPG prévoit, pour la commune de Pégomas, un objectif de 470 logements à réaliser (78/an) dont 285 logements locatifs sociaux (86 PLAI, 143 PLUS et 57 PLS)* sur 9 sites identifiés sur la commune.

Dans ce cadre, la commune s'engage à mettre en oeuvre des actions en faveur de la mixité sociale. Cet engagement est par ailleurs traduit dans le PADD : *« Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale ».*

Pour cela, la commune mobilise trois outils distincts et complémentaires :

- les Servitudes de Mixité Sociale (SMS) - Article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme
- les Périmètres de Mixité Sociale (PMS) - Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme
- la majoration du volume constructible - Article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme

Ces outils favorisent la production de logements sociaux permettant à la commune de rattraper le retard accumulé.

<u>Production totale de logements locatifs sociaux dans le PLU</u>

Les SMS et PMS instaurés dans le PLU de Pégomas permettent d'envisager la création d'un total théorique de 405 logements locatifs sociaux environ soit environ 49 % de la production totale des logements envisageables dans le PLU.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social ; PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration ; PLS : Prêt locatif Social

2.5 - La mixité sociale

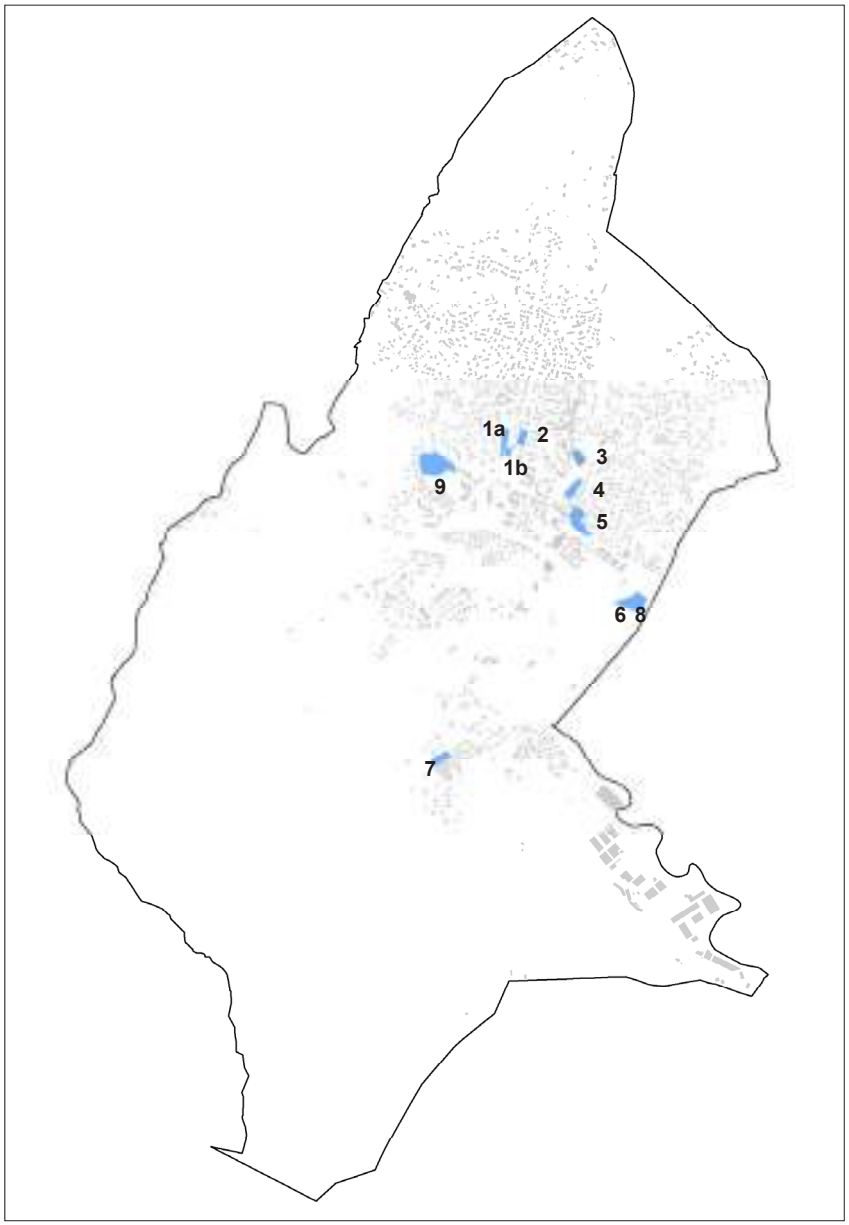
Servitudes de Mixité Sociale (SMS)

Les servitudes de mixité sociale délimitées au plan de zonage et inscrites dans la liste des prescriptions spéciales annexée au présent dossier de PLU, permettent de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles situées en zones urbaines, proches des centralités, des services, des transports en commun, et d'en préciser le programme au regard des objectifs communaux et des caractéristiques des quartiers concernés.

Il convient de préciser que ces servitudes ne contraignent pas la constructibilité complémentaire pour une vocation spécifique, lorsque celle-ci est possible, par exemple, des commerces, services, etc. Il est donc possible de combiner d'autres affectations compatibles avec l'habitat ; l'objectif recherché au travers de cet outil étant de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle des quartiers et plus largement de la commune.

Le PLU inscrit ainsi 10 SMS sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale notamment dans les zones U2 et U3. La proportion de logements sociaux minimale fixée varie entre 50 % et 100 % selon les sites identifiés :

- Pour l'opération référencée par la SMS n°1a , 50 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, soit un total d'environ 49 logements dont 24 logements sociaux ;
- Pour l'opération référencée par la SMS n°1b, 50 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, soit un total d'environ 17 logements dont 9 logements sociaux ;
- Pour les opérations référencées par la SMS n°2, 50 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, soit un total d'environ 39 logements dont 19 logements sociaux ;
- Pour l'opération référencée par la SMS n°3, 50 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, soit un total d'environ 45 logements dont 23 logements sociaux ;



Les servitudes de mixité sociale dans le PLU de Pégomas

2.5 - La mixité sociale

- Pour l'opération référencée par la SMS n°4, 50 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, soit un total d'environ 52 logements dont 26 logements sociaux ;
- Pour l'opération référencée par la SMS n°5, 50 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, soit un total d'environ 170 logements dont 85 logements sociaux ;
- Pour l'opération référencée par la SMS n°6, 100 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, soit un total d'environ 58 logements dont 58 logements sociaux ;
- Pour l'opération référencée par la SMS n°7, 50 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, soit un total d'environ 22 logements dont 11 logements sociaux ;
- Pour l'opération référencée par la SMS n°8, 100 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, soit un total d'environ 12 logements sociaux. Le présent terrain est également concerné par un emplacement réservé n°51 pour la réalisation de bureaux pour les services techniques de la commune. Ainsi, 1 000 m² de surface de plancher seront nécessaires pour les services techniques ;
- Pour l'opération référencée par la SMS n°9, 50 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, soit un total d'environ 79 logements dont 39 logements sociaux.

Au regard du plan de zonage et du règlement définis sur les secteurs soumis à une servitude de mixité sociale, ces SMS permettraient de générer un total théorique d'environ 306 logements conventionnés, ce qui permet de répondre largement aux objectifs de production définis par le PLH 2017-2022 de la CAPG.

La programmation de ces logements pourra éventuellement être associée à d'autres vocations (commerces, services, équipements collectifs...) qui seront comptabilisés hors de la surface de plancher affectée aux logements. La programmation et l'aménagement de la parcelle doivent toutefois faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sur la totalité de l'unité foncière concernée, en vue d'assurer la fonctionnalité du projet et l'insertion de ce dernier dans le site.

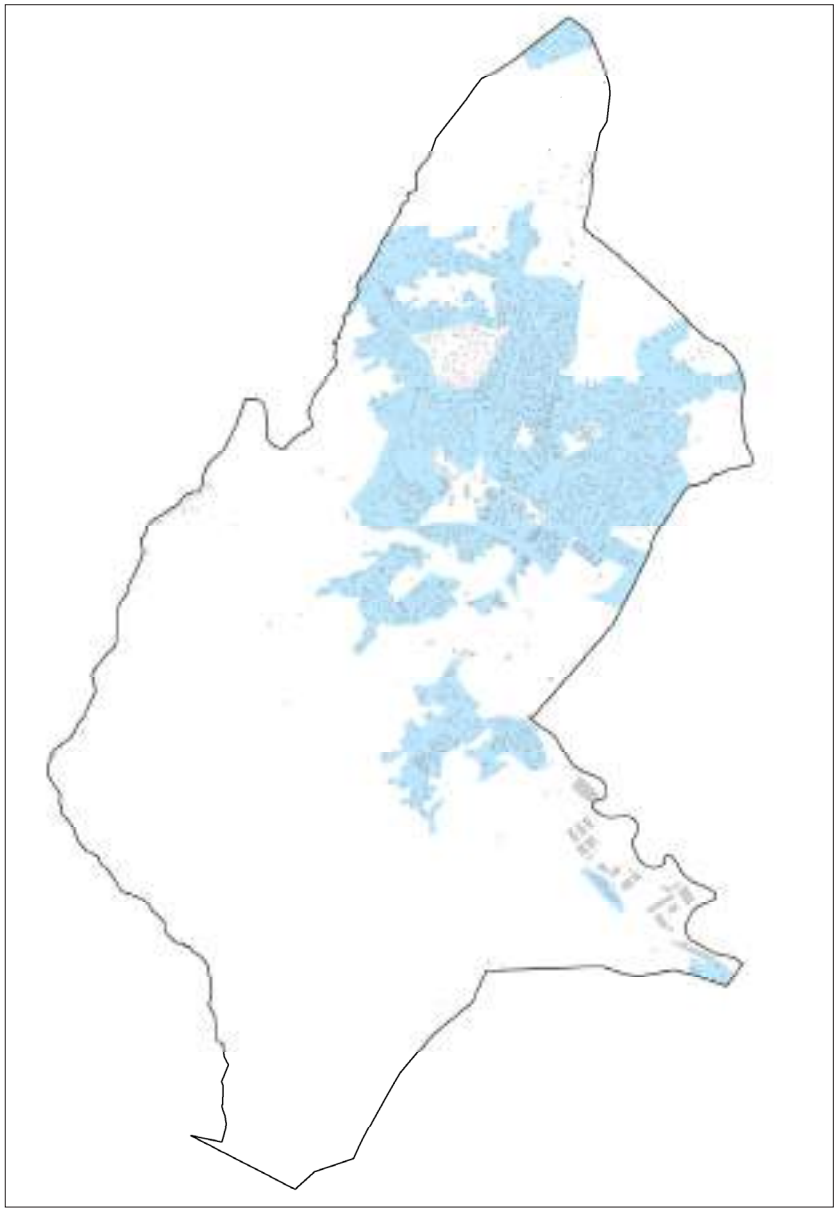
2.5 - La mixité sociale

Périmètre de Mixité Sociale (PMS)

L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme précise que *« le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit fans le respect des objectifs de mixité sociale ».*

Un périmètre de mixité sociale est défini sur les zones urbaines suivantes : U1,U2,U3 et U4.
A ce titre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements à destination d'habitat de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher, un minimum de 45 % du nombre de logement créé doit être affecté à des logements à usage locatifs sociaux avec la répartition suivante : minimum 80 % de la surface de plancher en PLUS/PLAI, dont 30% minimum pour le PLAI et 20 % maximum pour le PLS.

Ainsi, il est estimé que les PMS permettraient de générer un total théorique de d'environ 99 logements conventionnés.



Les périmètres de mixité sociale dans le PLU de Pégomas

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social ; PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration ; PLS : Prêt locatif Social

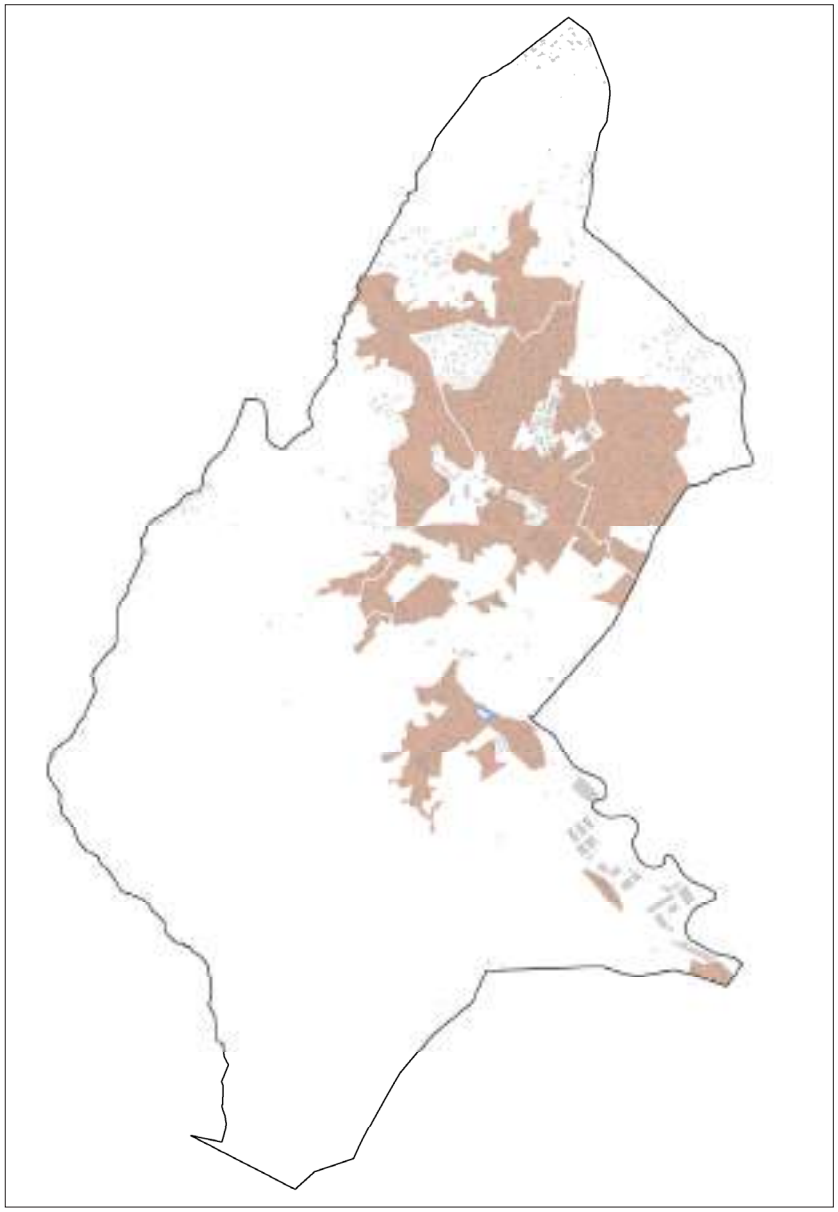
2.5 - La mixité sociale

Majoration du volume constructible

L'article L.151-28 2° du Code de l'urbanisme précise que *« Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 : [...]*
2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; [...]».

Dans le cadre du PLU de Pégomas, cette majoration est fixée à l'article 3 et à l'article 4 du règlement des zones U2 et U3.
Ainsi en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, les coefficients d'emprise au sol des zones U2 et U3 sont majorés de 20 % dans le respect du PPRi.

Cette règle permet d'accroître l'offre de logements locatifs sociaux et une densification des zones urbaines U2 et U3 dans le respect des prescriptions des PPR applicables sur le teritoire communal.



Les secteurs soumis à majoration du volume constructible dans le PLU de Pégomas

2.6 - Les prescriptions environnementales

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme stipule que *« les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, [...]. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».*

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations font partie de ce classement. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement d'un espace boisé résulte de son inscription en tant que tel au PLU et peut être situé en zone urbaine, à urbaniser ou naturelle.
Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés représentent des surfaces de toutes tailles répartis majoritairement dans les fonds de vallon. Ils pérennisent le patrimoine végétal de la commune.

Les espaces boisés classés (EBC) représentent 54 hectares environ sur le territoire communal, là où les massifs boisés ou arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif ou qualitatif justifient ce type de classement.

Les éléments de paysage

Parallèlement au classement des espaces boisés remarquables en EBC, les éléments de paysage inscrits sur le zonage de PLU, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, participent également à cette logique de protection et de mise en valeur du paysage.

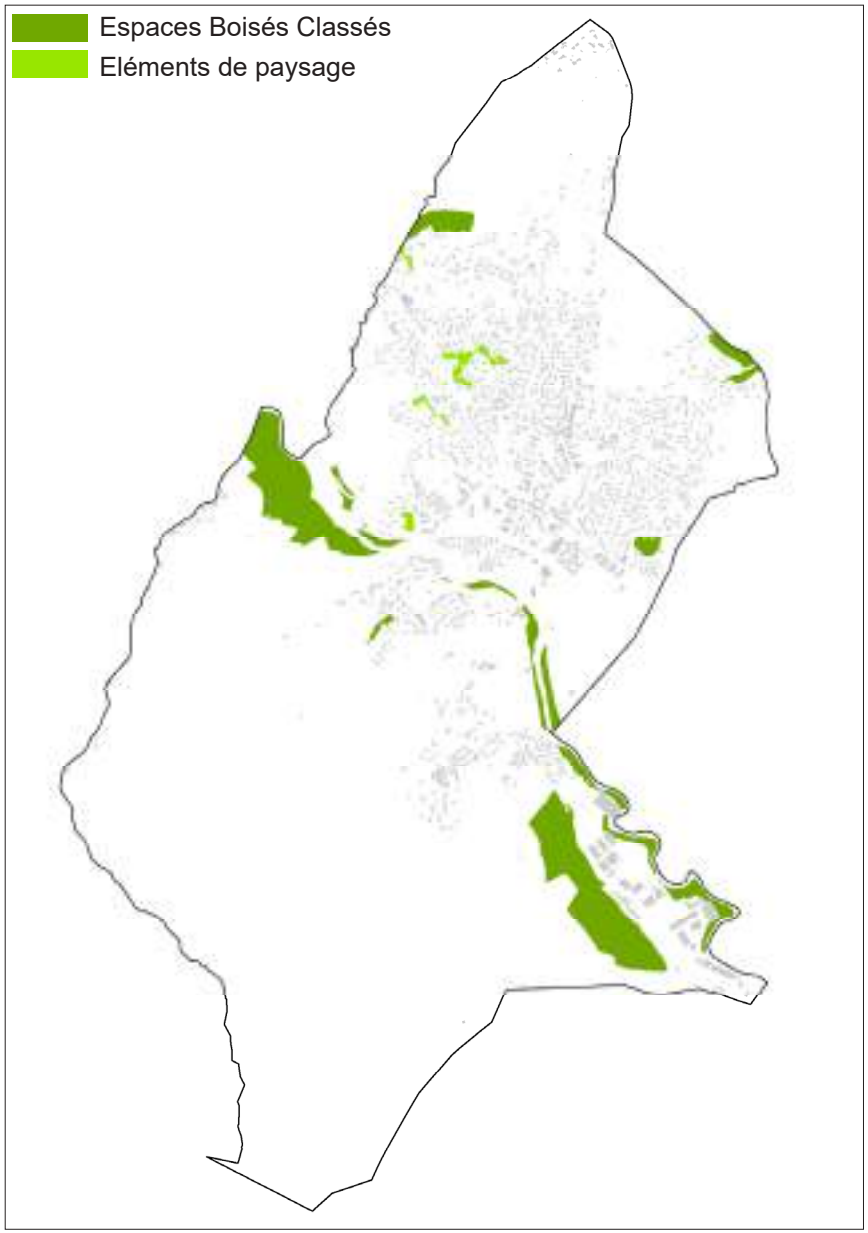
Dans le cadre du PLU de Pégomas, **2,9 hectares sont concernés par des éléments de paysage en zone U3, U3a et U4.** Les éléments de paysage se situent essentiellement en milieu urbain, au niveau des boisements et espaces végétalisés importants, marquants des coupures entre les différentes poches d'urbanisation.

L'inscription de ces éléments permet, outre la préservation de la qualité et du cadre de vie pégomassois, de renforcer la trame verte communale au travers de l'espace urbain.
Ils ont été définis en lien avec l'annexe trame verte et bleue du PLU.

Les prescriptions de protection de ces éléments naturels sont précisées pour chaque zone concernée à l'article 6 du règlement et à l'article 13 des dispositions générales du PLU.

Ce patrimoine communal qui ne bénéficiait pas de protection particulière jusqu'à présent, fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter.

2.6 - Les prescriptions environnementales



Les EBC et éléments de paysage à protéger dans le PLU de Pégomas

2.7 - Les prescriptions patrimoniales

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, *« le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3. »*

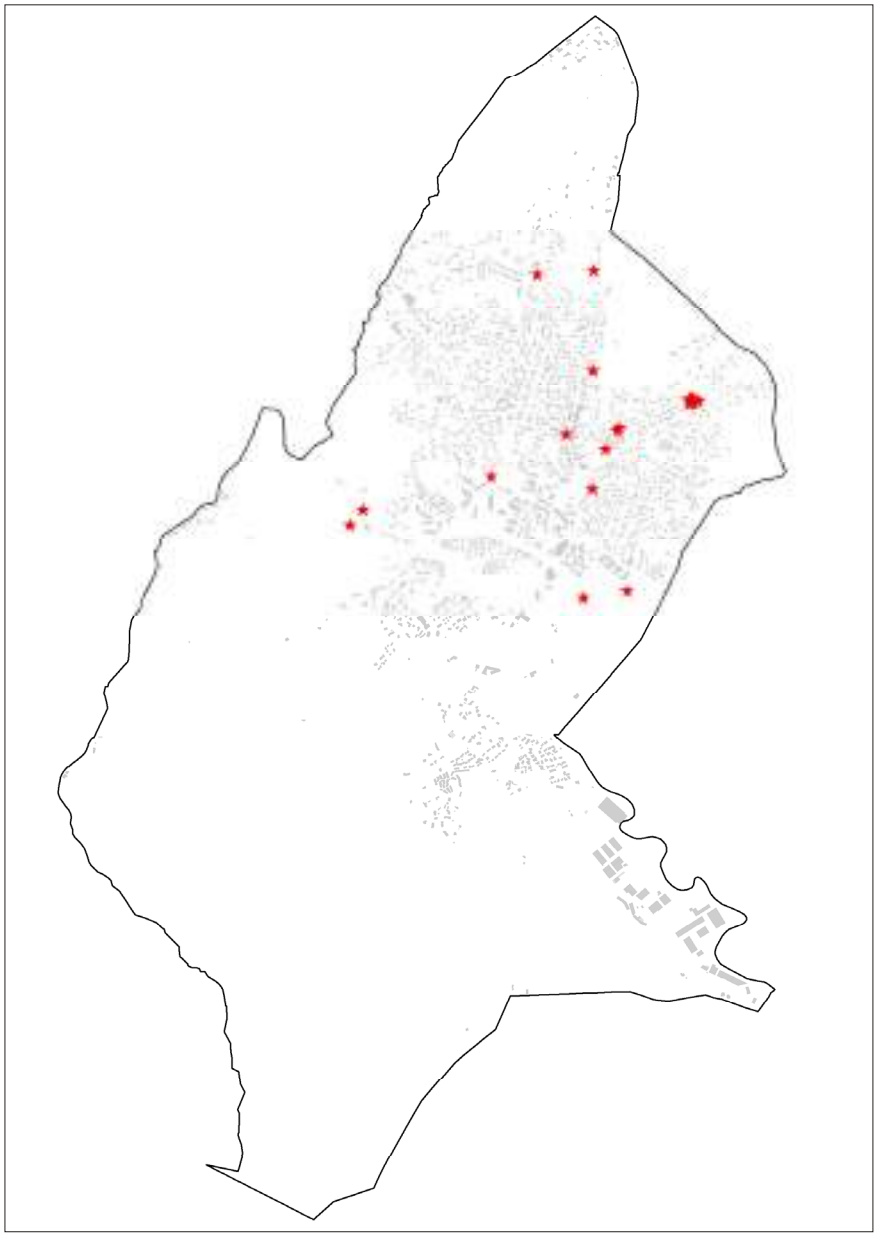
A ce titre, le règlement peut (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :
« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Des mesures de protection patrimoniale sont inscrites dans le PLU de Pégomas. Ces dernières concernent 15 éléments bâtis ou aménagements présentant un intérêt architectural, culturel ou historique à l'échelle de la commune.

Le plan de zonage fait apparaître la localisation des bâtiments concernés.
Les prescriptions patrimoniales sont inscrites dans les dispositions générales (article 13) et en annexe du règlement.
Une liste comportant une description sommaire de ces constructions est également jointe en annexe du dossier de PLU.

Ces éléments architecturaux et paysagers sont protégés par le fait que tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable. Le permis de démolir leur est toutefois applicable au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger, certaines types de travaux sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.



Les éléments du patrimoine remarquable à protéger dans le PLU de Pégomas

2.8 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global

Des Périmètres d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sont inscrits sur le document graphique, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme. *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »*

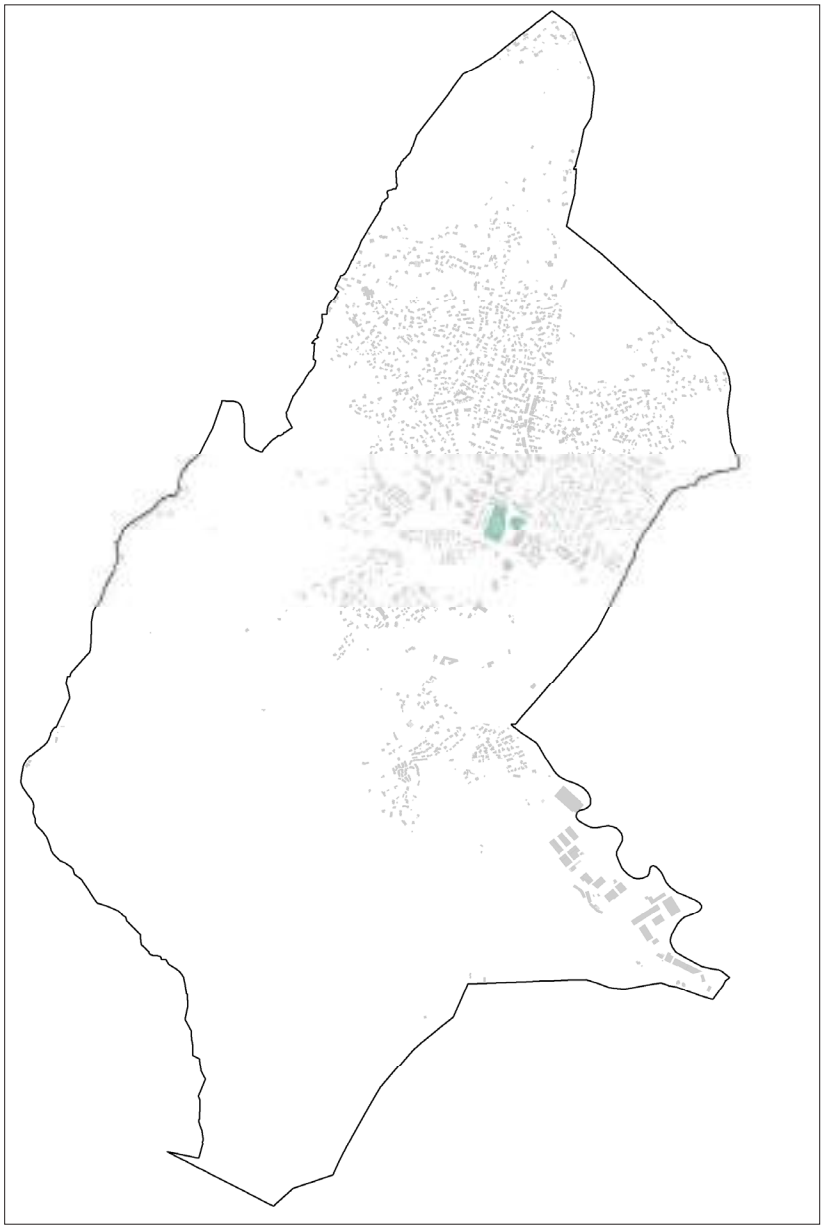
La prise en compte de cette servitude se fait à la date d'approbation du PLU. Cette disposition permet, dans les quartiers à enjeux d'aménagement, pour lesquels les conditions d'évolution sont à l'étude, d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir dans l'attente de l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement conduisant à une modification ou une révision du PLU.

Dans le PLU de Pégomas, cet outil est utilisé dans le quartier central du Logis en zones U1 et U2. Ces périmètres sont identifiés sur le document graphique et le règlement du PLU :

- Pour le PAPAG situé en zone U1, il s'agit du centre-ancien, secteur qui nécessite une réflexion et un réaménagement global de par sa place centrale dans le bourg et afin de conforter les activités commerciales présentes et futures. Ce périmètre permet de répondre à l'orientation n°3 du PADD *(redynamiser le centre-ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain et conforter la centralité urbaine dans les secteurs du Logis et du Château en comblant les dents creuses)* et à l'orientation n°4 *(maintenir les espaces commerciaux en centre-ville et développer une offre complémentaire à l'existante)*.
- Le périmètre de la zone U2 répond par ailleurs aux objectifs du PADD liés au développement et à l'aménagement de ce secteur à enjeux ainsi qu'au maintien du dynamisme et de l'attractivité communale.

La mise en place de cet outil de maîtrise foncière a plusieurs conséquences. Elle induit notamment, pour les terrains concernés, une réduction de la constructibilité : pendant la période de 5 ans, seuls sont autorisés les changements de destination, le confortement et l'extension limitée des constructions existantes.

Le zonage et règlement définit sous ces périmètres d'attente permettrait le développement d'opérations urbaines globales à vocations mixtes (commerces, logements...)



Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global dans le PLU de Pégomas

2.9 - La préservation de la diversité commerciale

D'après l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, *«Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif»*

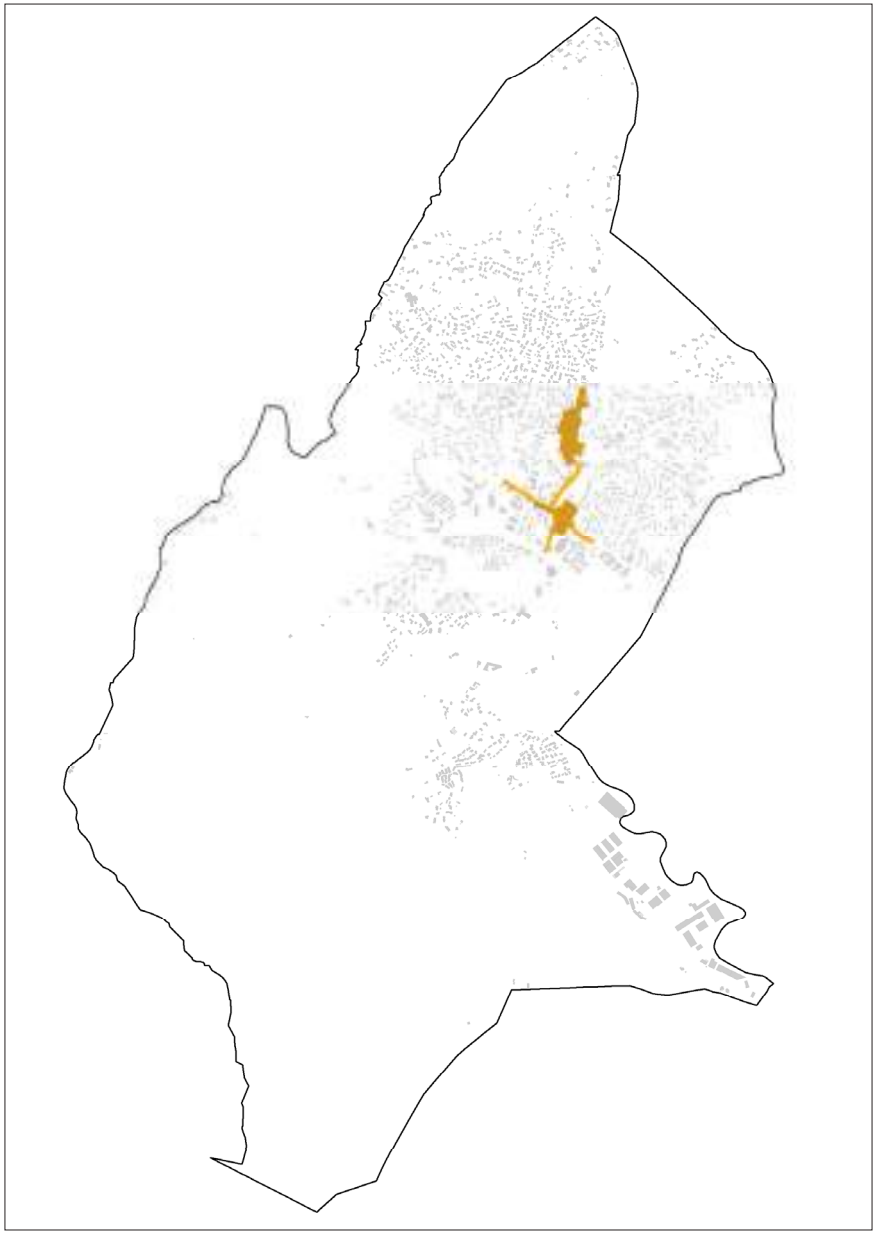
La commune de Pégomas a choisi d'inscrire cet outil dans son PLU afin de pérenniser la mixité fonctionnelle et les commerces de proximité dans les centralités.

Des périmètres et voies ont ainsi été identifiées :

- sur l'ensemble des zones U1 du Château et du Logis,
- sur la zone commerciale des Fermes dans le quartier du Logis,
- sur une partie du Boulevard de la Mourachonne, de l'avenue de Cannes et de l'avenue de Grasse.

Sur l'ensemble des constructions identifiées dans les périmètres et sur l'ensemble des constructions donnant sur les voies identifiées, les rez-de-chaussées à usage de commerce des constructions existantes ne peuvent être transformés en logements.

Les dispositions règlementaires applicables sont inscrites dans les dispositions générales du règlement (article 18).



Les périmètres et voies de préservation de la diversité commerciale dans le PLU de Pégomas

CHAPITRE 5

SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

1 - EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE RNU ET LE PLU

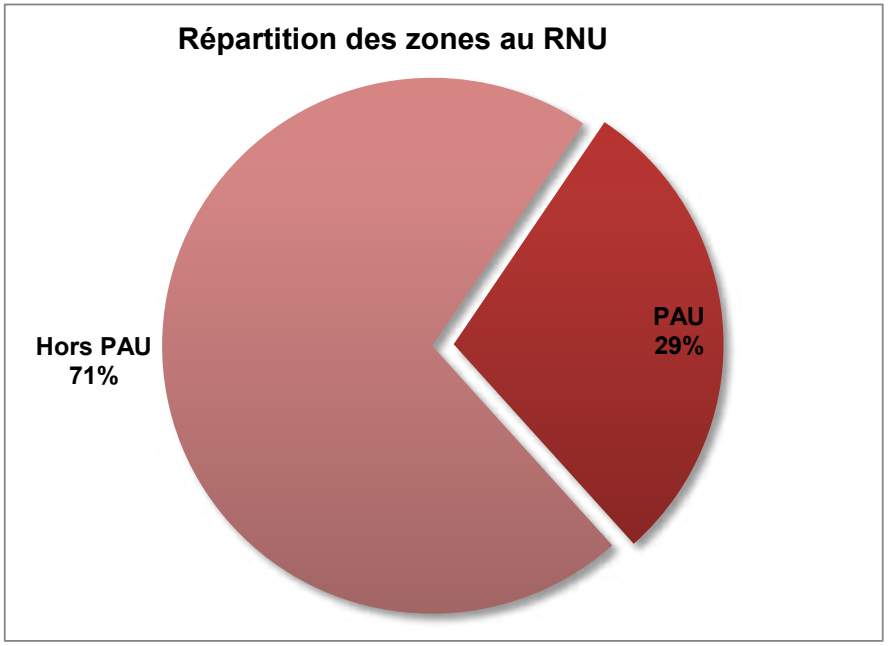
1.1 - Bilan des surfaces des parties actuellement urbanisées au RNU

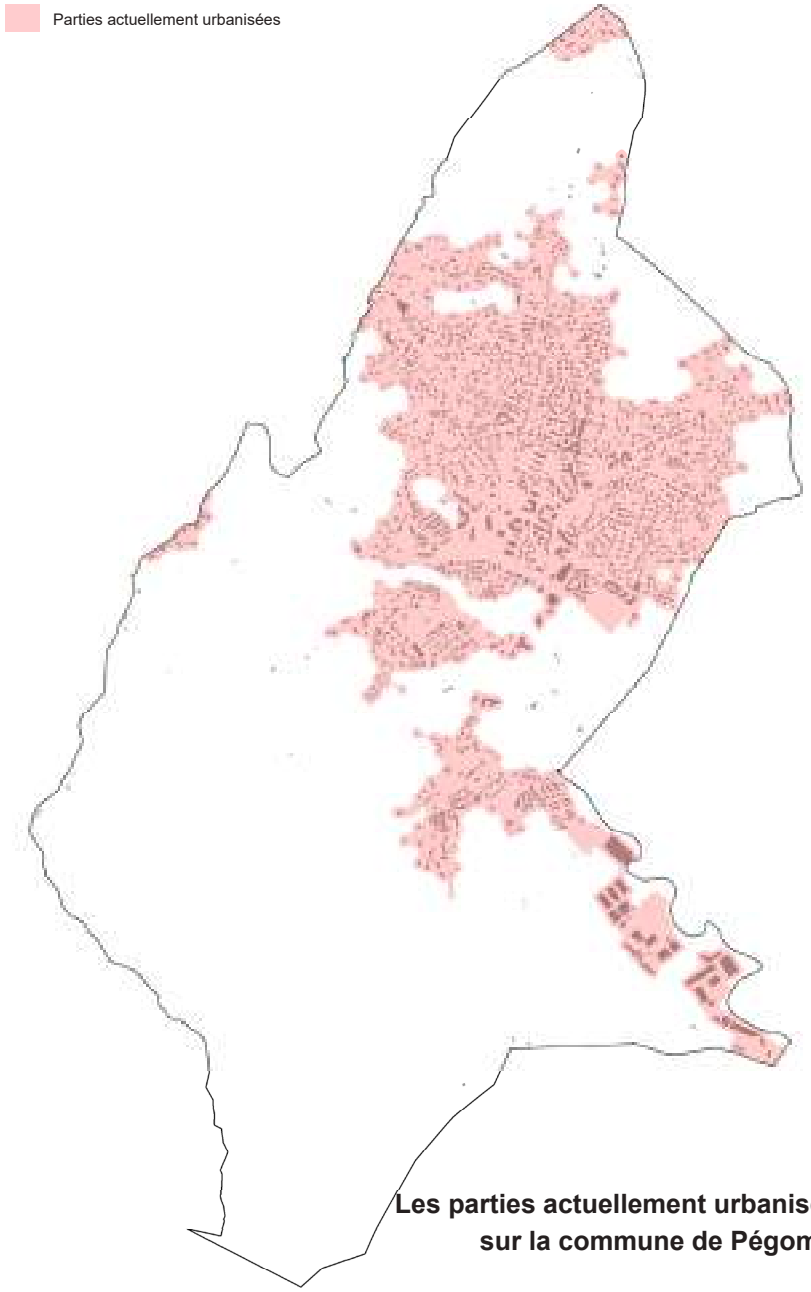
Depuis le 27 mars 2017, en l'absence d'un PLU approuvé, la commune de Pégomas est soumise au Règlement National d'Urbanisme.

A ce titre, l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols se base sur les espaces urbains constitués, dénommés Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune.

Sur la commune de Pégomas, **la PAU représente 323,2 ha**, soit environ 29 % du territoire communal. Le reste de la commune, soit près de 71 % du territoire, étant considéré comme des zones naturelles, inconstructibles.

PAU	323,2 ha	*29 %*
Hors PAU	793,8 ha	*71 %*
Total	**1 117 ha**	





Les parties actuellement urbanisées (PAU) sur la commune de Pégomas

1.2 - Bilan des surfaces du PLU

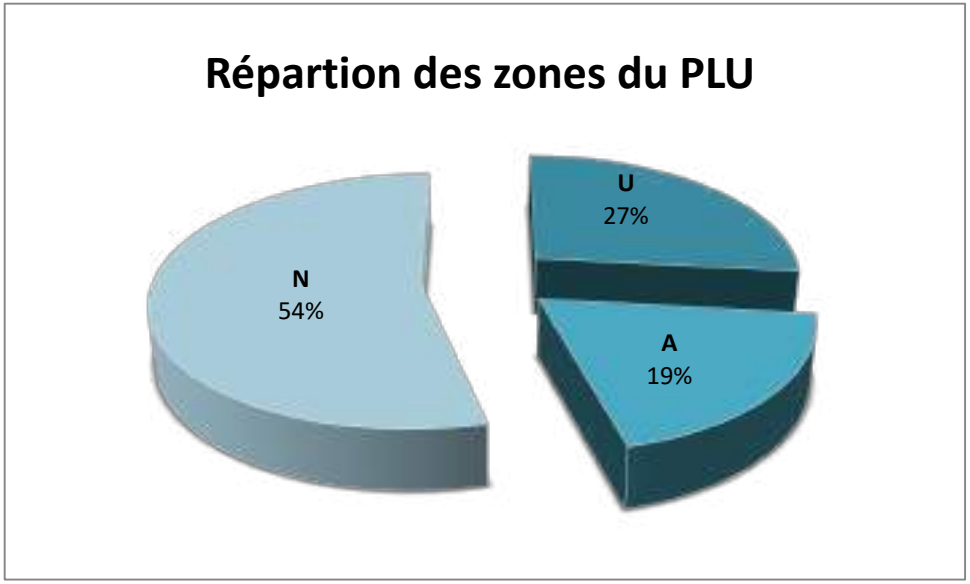
BILAN DES SURFACES DU PLU

ZONES URBAINES			
U1	5,3 ha	1,8 %	**27 %**
U2	84,4 ha	28,2 %	
U3 (dont U3a)	136,9 ha	45,8 %	
U4	36,2 ha	12,1 %	
U5	20 ha	6,7 %	
U6	13,5 ha	4,5 %	
U7	2,1 ha	0,7 %	
U8	0,4 ha	0,1 %	
TOTAL	**298,8 ha**	**100 %**	

ZONES AGRICOLES			
A *dont Ap*	**216,5 ha** *18,4 ha*		**19 %**

ZONES NATURELLES			
N	**602 ha**		**54 %**

TOTAL DES ZONES DU PLU	**1 117 ha**		**100 %**



1 - EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE RNU ET LE PLU

1.3 - Évolution des zones urbaines, agricoles et naturelles

La plupart des modifications opérées entre le RNU et le PLU vont dans le sens d'une harmonisation au regard des caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales des différents secteurs et des nouvelles législations.

Elles sont issues des orientations de la commune retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

LES ZONES URBAINES/CONSTRUCTIBLES

Les zones urbaines (U au PLU) représentent 298,8 hectares, soit 27 % du territoire communal.

La commune s'est fixée les objectifs suivants :

- Définition d'un projet urbain cohérent, basé sur la topographie, l'occupation du sol existante et tenant compte notamment du niveau d'équipement existant ou projeté.
- Préservation de l'environnement et de la trame verte et bleue.

Ainsi, les zones urbaines du PLU proviennet pour l'essentiel des parties actuellement urbanisées du RNU, à hauteur de 293,8 ha soit 98,3 %.
Néanmoins, afin de répondre aux besoins de développement de la commune (logements/équipements) et de permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, environ 5 ha d'espaces inscrits en dehors de la PAU au RNU sont reclassés en zone urbaine dans le projet de PLU.

Ces ouvertures à l'urbanisation ont fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF et du Syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCoT.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles représentent environ 216,5 hectares, soit 19 % du territoire communal au PLU.
Ces zones permettent d'assurer la pérennité des activités existantes ou d'en affirmer le potentiel.

L'élaboration du PLU a permis à la commune d'effectuer un recensement des terres réellement cultivées aujourd'hui sur son territoire et de recenser également les terres potentiellement exploitables pour le développement de l'agriculture sur la commune.

LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles représentent environ 602 hectares, soit 54 % du territoire communal au PLU. Elles couvrent plus de la moitié de la commune et confirment l'objectif de la Municipalité de préserver la trame verte et bleue du territoire de Pégomas.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme propose une nouvelle répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles qui vise à :

- **Redélimiter la zone urbaine en fonction des secteurs actuellement bâtis à intensifier, développer ou maîtriser,**
- **Identifier les espaces agricoles actuellement exploités et potentiellement exploitables,**
- **Préserver les espaces naturels.**

Le PLU s'inscrit dans les objectifs d'un développement et d'un aménagement durable du territoire, assurant une consommation modérée des espaces à caractère naturel, en cohérence avec les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune.

1 - EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE RNU ET LE PLU

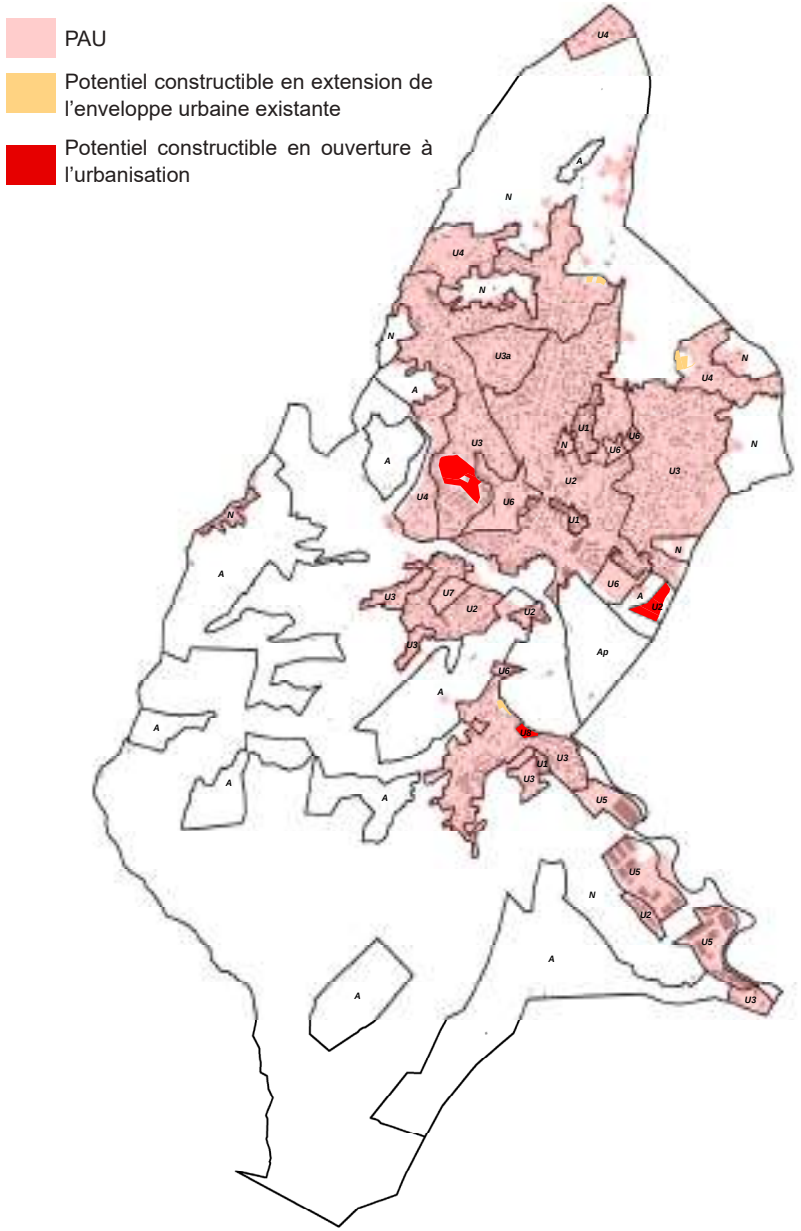
1.4 - Ouvertures à l'urbanisation nécessaires à la mise en oeuvre du projet communal

Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs, soit l'inscription en zone urbaine d'environ **4,5 ha** de terrains inscrits en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune, au titre du RNU.
0,9 ha concerne des extensions de l'enveloppe urbaine existante.

Les espaces inscrits en dehors des PAU et classés en zone urbaine au PLU permettent la mise en oeuvre du projet de développement communal, et une réponse aux besoins de la population actuelle et future :

- 1,5 ha en zone U2 : SMS n°6&8, ER n°50 et 51, PMS, coefficient de majoration du volume constructible. Pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux (58 logements et 12 logements), d'une caserne de pompiers et un équipement pour les services techniques.
- 3,1 ha en zones U3 : SMS n°9 (secteur identifié par le PLH 2017-2022 de la CAPG), PMS (15 logements), coefficient de majoration du volume constructible. Pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux (79 logements dont 39 LLS).
- 0,4 ha en zone U4 : PMS. Pour la réalisation de logements (5 logements).
- 0,4 ha en zone U8 : ER n°53. Pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Les ouvertures à l'urbanisation ont fait l'objet d'une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence d'un SCoT approuvé auprès du Préfet. Dans ce cadre, le PLU, et notamment les secteurs objets de la demande de dérogation ont reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 4 septembre 2018.
Le syndicat mixte chargé de l'élaboration du SCoT a également été amené à se prononcer favorablement à toutes les demandes d'ouvertures à l'urbanisation lors de la séance de son comité syndical du 11 octobre 2018.



2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

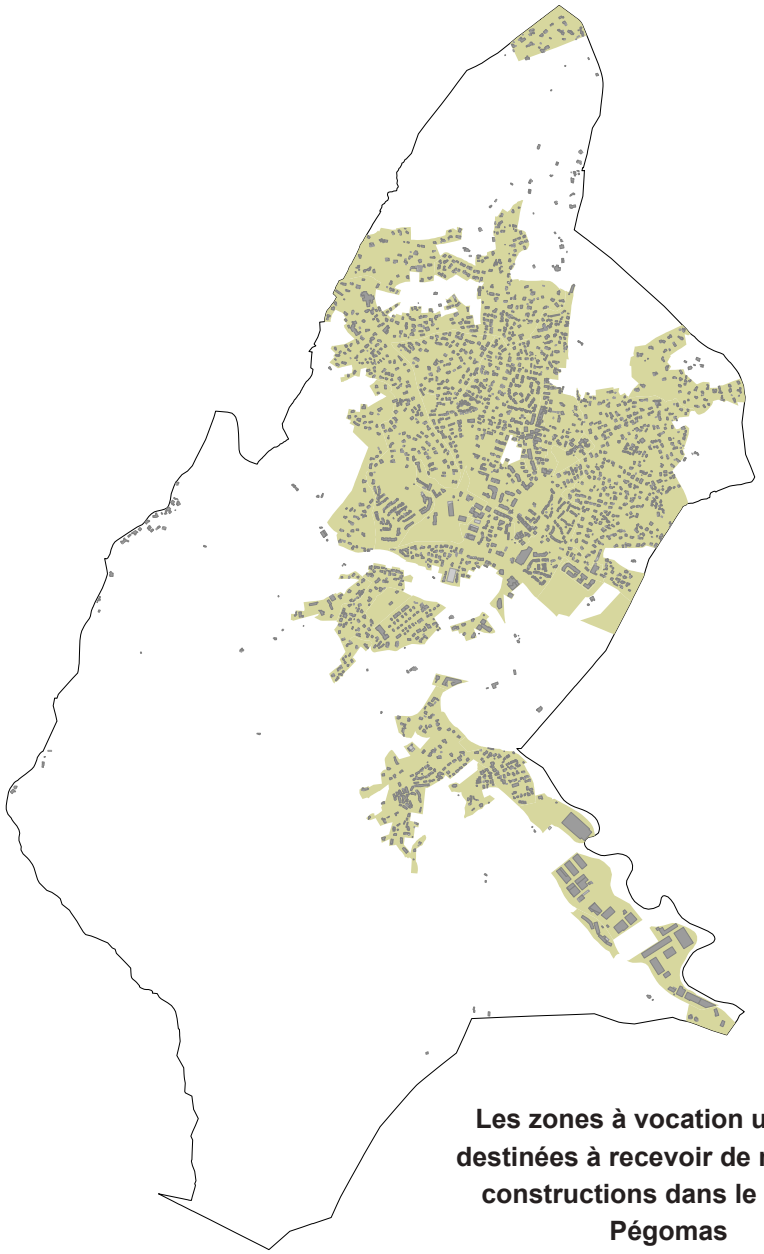
Le zonage du PLU est le reflet des orientations et objectifs d'aménagements inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.

Ainsi, la délimitation des zones urbaines tient autant compte des perspectives de croissance inscrites dans le PADD, du foncier mobilisable que des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La commune exprime également le souhait de :

- maintenir la qualité de vie existante tout en assurant une dynamique démographique suffisante pour maintenir la vitalité de la commune,
- garantir de bonnes conditions de gestion des équipements publics,
- offrir des conditions de logement attractives (typologies, coûts, environnement...) et adaptées aux nouvelles structures familiales.

Le développement urbain de la commune sera ainsi régi par ce zonage et ce règlement et pourra permettre, outre des opérations de renouvellement et de réhabilitation urbaine, de nouvelles constructions dans les espaces vierges des zones constructibles. Ces espaces potentiellement constructibles seront le principal support du développement communal pour permettre l'accueil d'une nouvelle population.



Les zones à vocation urbaines destinées à recevoir de nouvelles constructions dans le PLU de Pégomas

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Les capacités d'accueil du PLU pour la réalisation de logements et équipements

Au regard des règles établies par le PLU de Pégomas, les capacités d'accueil du document d'urbanisme s'élève à environ **29,4 hectares** d'espaces urbanisables :

- 24 ha dans les dents creuses : 95 % pour les logements / 5 % pour les équipements ;
- 5,4 ha en dehors des PAU du RNU : 80 % pour les logements / 13 % pour les équipements / 7 % pour l'aire d'accueil des gens du voyage.

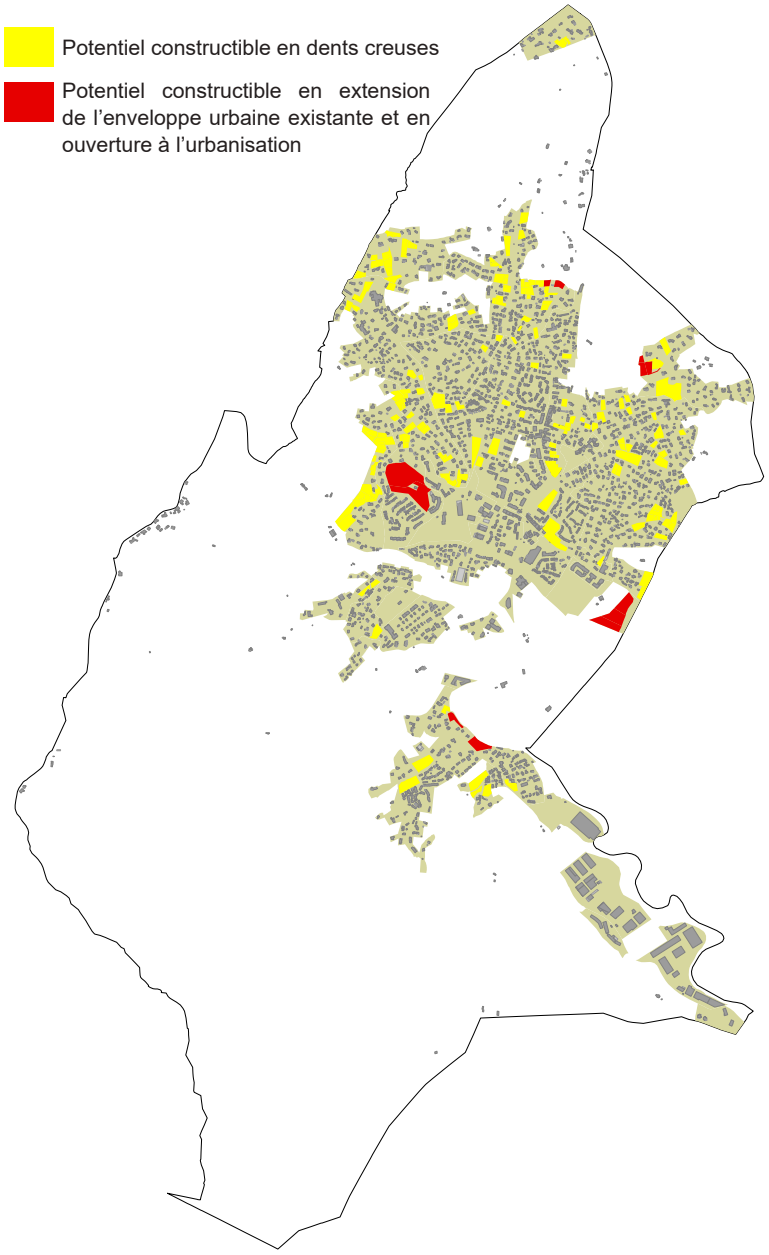
Le potentiel urbanisable permet de créer 1 117 logements dont 504 logements locatifs sociaux.

Cependant, les phénomènes de rétention foncière privée - *patrimoine à léguer, stratégie économique*, *portefeuille d'investissement* ... - freine la mobilisation des terrains non bâtis. Sur la commune Pégomas, la rétention foncière semble de l'ordre de 1/2, soit un logement construit pour deux terrains constructibles. Un tel taux conduit à une réduction du potentiel foncier mobilisable, qui serait alors de l'ordre de **836 logements dont 405 logements locatifs sociaux** *(la rétention foncière ne s'applique pas aux SMS).*

Ainsi, sur la base d'une croissance démographique annuelle fixée à 2 %, les besoins en logements supplémentaires à l'horizon 2025, ont été établis à 833 logements.

Cette capacité apparaît cohérente avec les objectifs de production de logements et le rythme de croissance démographique retenu par la commune dans son PLU. De plus, les capacités d'accueil dégagées par le projet de PLU et notamment la production de logements locatifs sociaux (LLS) permet de répondre aux objectifs du PLH de la CAPAG.

Les capacités d'accueil étant essentiellement localisées dans les zones urbaines constituées, le développement urbain et les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU visent donc à lutter contre l'étalement urbain et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Pégomas.



2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Ainsi, au regard des dispositions réglementaires fixées dans le PLU et des espaces vierges potentiellement constructibles, l'estimation des capacités résiduelles de **production de logements** dresse le bilan suivant :

- Les zones U1, correspondant aux centres historiques, n'offrent que peu de réserve foncière. Le potentiel de développement est limité sur le secteur du Château et représente 0,7 % du potentiel constructible. Le règlement de la zone vise à maintenir la typologie urbaine existante pour les éventuelles nouvelles constructions. L'enjeu majeur pour ces zones U1 réside dans la réhabilitation des logements existants.
  De plus, le PLU fixe des dispositions réglementaires qui favorisent le renouvellement urbain (ex PAPAG).

- La zone U2 constitue le support privilégié du développement urbain de la commune et offre ainsi le potentiel de développement le plus conséquent soit environ 65,7 % du potentiel constructible.
  De plus, le PLU fixe des dispositions réglementaires qui favorisent le renouvellement urbain (ex PAPAG).

- Les zones U3 et U4 correspondent aux secteurs collinaires, en limite de l'enveloppe urbaine, moins denses et à vocation principale d'habitat où l'équilibre végétal / minéral est le garant de la qualité paysagère des sites. Leur potentiel de développement est estimé à environ 33,6 % du total théorique de production de logements sur la commune.

Parmis ces 27 ha d'espaces potentiellement constructibles, il peut être considéré que certains terrains de très grande superficie vont être soumis à une possible division parcellaire. Ainsi, un terrain qui accueillait une construction pourrait, à l'horizon du PLU, être divisé et accueillir d'autres constructions. Environ 8 hectares de terrains sont concernés notamment en zones U3 et U4.

Enfin, les caractéristiques des zones U5, U6, U7 et U8, ne permettent pas de favoriser la production de logements.

CAPACITÉS RÉSIDUELLES AVEC RÉTENTION FONCIÈRE 1/2 SAUF POUR LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE (SMS)
POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Zones du PLU	Surfaces vierges/ résiduelles en ha	Potentiel de création de nouveaux logements	Densités bâties potentielles avec les règles du PLU
U1	0,09 ha	6 dont 2 LLS	67 logts/ha
U2	5 ha	549 dont 302 LLS	110 logts/ha
U3	15,2 ha	261 dont 96 LLS	17 logts/ha
U4	7 ha	20 dont 5 LLS	3 logts/ha
Total	**27,3 ha**	**836 logements dont 405 LLS**	

CAPACITÉS RÉSIDUELLES
POUR LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS

Zones du PLU	Surfaces vierges en ha	Equipements
U2	1,3 ha	Ecole Caserne Services techniques Espace vert et loisirs
U3	0,1 ha	Parking
U8	0,4 ha	Aire d'accueil des gens du voyage
Total	**2,2 ha**	

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Capacités de création de logements détaillées et localisées

Secteurs	Zones du PLU	Surfaces vierges/ résiduelles en ha	Potentiel de création de nouveaux logements	Densités bâties potentielles avec les règles du PLU
Le Château	Zone U1	0,09 ha	11	125 logts/ha
Zone U1		**0,09 ha**	**11**	**~ 125 logts/ha**
Zone U1 avec rétention foncière 1/2		**0,09 ha**	**6**	**~ 67 logts/ha**
Le Château / Les Arrosabes / Les Moulières / Le Logis	Zone U2	3,7 ha	513	139 logts/ha
Cabrol	Zone U2	0,5 ha	73	146 logts/ha
Bastidon	Zone U2	0,8 ha	70	88 logts/ha
Zone U2		**5 ha**	**656**	**~ 131 logts/ha**
Zone U2 avec rétention foncière 1/2		**5 ha**	**549**	**~ 109 logts/ha**
Castellaras / Les Arnauds / Pré-Defanton / Monteson / Puverels / Isnards	Zone U3	8,8 ha	244	28 lgts/ha
Perissols / Mitre / Muls / Ribiers	Zone U3	4,2 ha	94	22 lgts/ha
Cabrol	Zone U3	0,2 ha	6	30 lgts/ha
Carpenèdes / Fénerie	Zone U3	2 ha	66	33 lgts/ha
Zone U3		**15,2 ha**	**410**	**~ 27 logts/ha**
Zone U3 avec rétention foncière 1/2		**15,2 ha**	**261**	**~ 17 logts/ha**
Clavary	Zone U4	0,2 ha	1	4 lgts/ha
La Bellesse	Zone U4	1,7 ha	9	5 lgts/ha
Les Mitres	Zone U4	1,9 ha	15	8 lgts/ha
Les Vallettes / Roque-de-Bouis	Zone U4	3,1 ha	15	5 lgts/ha
Zone U4		**7 ha**	**40**	**~ 6 logts/ha**
Zone U4 avec rétention foncière 1/2		**7 ha**	**20**	**~ 3 logts/ha**
Total		**27,3 ha**	**1 117**	
Total avec rétention foncière 1/2		**27,3 ha**	**836**	

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Bilan de la production de logements dégagée par le PLU de Pégomas

Une grande partie des zones urbaines du PLU notamment les zones U1 et U2 sont soumises aux contraintes du PPR inondation et en particulier à une emprise maximale. Ainsi le calcul des capacités d'accueil du PLU de Pégomas résulte de l'application des règles du PLU ainsi que celles du PPR inondation.

Type de logements/ Outils	POTENTIEL DE CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS AU REGARD DU PPR INONDATION		POTENTIEL DE CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN DEHORS DES ZONES SOUMISES AU PPR INONDATION		TOTAL
	Logements globaux	*Logements Locatifs Sociaux (LLS)*	*Logements globaux*	*Logements Locatifs Sociaux (LLS)*	
Logements dont logements issus des PMS	**187**	**74**	**387**	**124**	**574 dont 198 LLS**
Logements issus des SMS	**301**	**180**	**242**	**126**	**543 dont 306 LLS**
Nombre total de logements sans rétention foncière					**1 117 dont 504 LLS**
Nombre total de logements avec rétention foncière 1/2 sauf pour les SMS					**836 dont 405 LLS**

PMS : périmètre de mixité social
SMS : servitude de mixité sociale

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Objectif de modération de la consommation de l'espace : logements

Périodes	2006 - 2014 RNU	2014 - 2025 Projet de PLU
Nombre de logements produits	697 logements	836 logements
Surfaces consommées/ constructibles	environ 37,5 ha	environ 27,3 ha
Densité moyenne	18,6 logts/ha	31 logts/ha
Consommation annuelle	4,7 ha/an	2,5 ha/an

L'analyse de la consommation de l'espace réalisée entre 2006 et 2014 a été établie sur la base des permis de construire délivrés sur cette période.
La majorité des constructions nouvelles se sont réalisées dans les dents creuses ou en extension de la tâche urbaine.

Concernant la période 2014-2025, au regard des règles du projet de PLU, 27,3 ha seront susceptibles d'être consommés pour la réalisation d'environ 836 logements.

- ***Les règles du PLU permettent de réduire de 28 % la consommation de l'espace.***

- ***Le développement urbain proposé dans le PLU devra permettre d'atteindre une consommation foncière par habitant réduite d'environ 26 %, soit un objectif de consommation de 309 m²* d'espaces minéralisés par habitant en moyenne à l'horizon 2025.***
  En 2014, la consommation d'espaces minéralisés par habitant etait de 417 m²**.

** sur la base des zones urbaines du PLU et du nombre d'habitant projeté à l'horizon 2025*
*** sur la base des parties actuellement urbanisées (PAU) du RNU et du nombre d'habitant en 2014*

Objectif de modération de la consommation de l'espace : Activités/Equipements

Périodes	2006 - 2014 RNU	2014 - 2025 Projet de PLU
Surfaces consommées/ constructibles	environ 21,05 ha	environ 2,2 ha
Consommation annuelle	2,6 ha/an	0,2 ha/an

Concernant l'analyse de la consommation de l'espace pour les activités et équipements, celle-ci est réduire de 88 %.

La majorité des équipements publics nécessaires au développement de la commune ont été réalisés pendant la période 2006-2014.

A l'horizon 2025, la commune envisage de réaliser quelques équipements publics notamment : une école, une caserne, services techniques, un parking, une aire d'accueil des gens du voyage et un espace de loisirs.

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, le PLU vise à la réduction des surfaces des zones constructibles et encourage au développement de formes urbaines plus denses que celles pouvant être développées actuellement avec le RNU.

Pour chaque zone, il a été définit la capacité de développement urbain qui aurait pu être entreprise avec le RNU et celle qui pourrait être entreprise avec le projet de PLU. Cette analyse comparative se base sur l'étude des gisements fonciers disponibles, évoquée ci-avant.

Ainsi :

- **Les zones U1,** ne disposent que de quelques parcelles potentiellement constructibles. Le développement de l'urbanisation se fera en grande partie par des opérations de renouvellement urbain. Il peut être envisagé qu'un leger renforcement du secteur du Château. Le tissu urbain développé jusqu'à présent est donc maintenu. La Municipalité souhaite ainsi assuré un développement urbain cohérent et harmonieux à l'image des centres historiques originels.

  Par ailleurs, en inscrivant un Périmètre d'Attente pour Projet Global d'Aménagement (PAPAG) sur une partie d'un secteur U1, la commune annonce également son intention de proposer une urbanisation nouvelle. Il s'agit du centre-ancien, secteur qui nécessite une réflexion et un réaménagement global de par sa place centrale dans le bourg et afin de conforter les activités commerciales présentes et futures.

- **Les zones U2** du PLU de Pégomas constituent des zones urbaines denses. Le PLU projette la densification de ces secteurs urbains, proches des principales aménités. La densité privilégiée au PLU est donc plus importante qu'au RNU. Les gabarits proposés par le projet de PLU visent ainsi à une densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de ces zones. Par rapport aux formes urbaines actuelles, les règles permettant la densification de ces zones et une réduction de la consommation foncière sont les suivantes : hausse de la hauteur des constructions et de l'emprise au sol, majoration de l'emprise au sol pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux et harmonisation des règles relatives à l'implantation des constructions.
  De plus, la zone U2 regroupe deux secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il s'agit des secteurs du Château et du Logis. Ces espaces sont aujourd'hui peu qualitatifs et les aménagements actuels ne paraissent plus intégrés au caractère urbain de la zone U2. La commune souhaite donc revitaliser ces secteurs et permettre une densification cohérente correspondant aux caractéristiques des zones U2.

  Par ailleurs, en inscrivant un Périmètre d'Attente pour Projet Global d'Aménagement (PAPAG) sur une partie d'un secteur U2, la commune annonce également son intention de proposer une urbanisation nouvelle.

- **Dans les zones U3**, la densité permise au PLU est plus forte qu'au RNU et elle vise à une optimisation des potentialités constructibles des dents creuses avec une forme urbaine adaptée au paysage existant.

  Ainsi, les règles proposées par le projet de PLU notamment la hausse de l'emprise au sol, la majoration de l'emprise au sol pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux et une harmonisation des règles relatives à l'implantation des constructions permettent une densification des zones U3 compatible avec les caractéristiques paysagères et environnementales. Ces nouvelles règles permettent également de créer une transition cohérente avec les quartiers limitrophes et les espaces naturels et agricoles de la commune.

- **Dans les zones U4**, la densité privilégiée dans le PLU est plus ou moins la même qu'au RNU et elle reste la plus faible proposée au PLU au regard de l'intérêt paysager de ces secteurs. Les dents creuses sont ainsi optimisées tout en proposant des formes urbaines respectueuses de leur environnement.

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Le tableau suivant révèle le confortement de la centralité urbaine dans les secteurs de la Plaine, du Château et du Logis (U1 et U2). Le potentiel de développement de la commune est ainsi privilégié sur les zones U2, en offrant des formes urbaines plus denses qui restent néanmoins cohérentes et adaptées aux formes urbaines existantes.

Les espaces urbains des secteurs collinaires et des espaces paysagers en frange urbaine (U3 et U4) pourront évoluer de manière maîtrisé en permettant une optimisation des espaces vierges tout en préservant le paysage naturel et une forme urbaine adaptée au bâti existant.

► ***Le projet de PLU permet donc de faire évoluer le territoire et favorise la densification des zones urbaines. Il vise de manière concomitante à limiter l'étalement urbain et donc la consommation des espaces naturels et agricoles.***

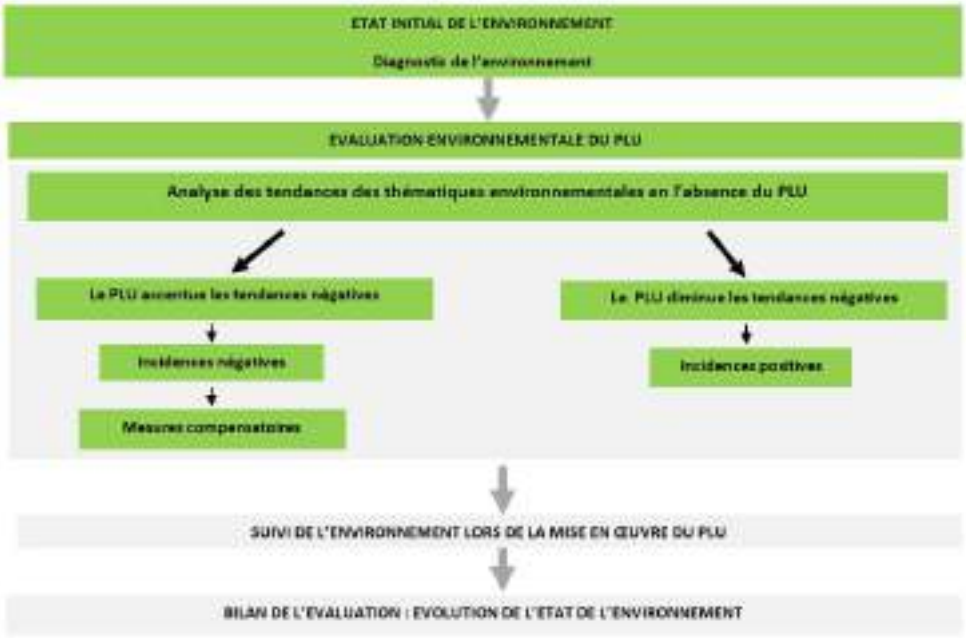
Zones du PLU	Densités bâties potentielles au regard du RNU	Densités bâties potentielles avec les règles du PLU	Densités bâties potentielles avec les règles du PLU avec rétention foncière 1/2	Evolutions
U1	67 logts / ha	125 logts / ha	67 logts / ha	=
U2	40 logts / ha	136 logts / ha	113 logts / ha	↗
U2 (Bastidon) *Ouverture à l'urbanisation*	0 logt / ha	88 logts / ha	88 logts / ha	↗
U3	15 logts / ha	27 logts / ha	17 logts / ha	↗
U4	5 logts / ha	6 logts / ha	3 logts / ha	↘

PARTIE 6 - EVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

TOME 2 - PARTIE 6

1 - MÉTHODOLOGIE DU SUIVI ET DE L'APPLICATION DU PLU

L'évaluation environnementale du PLU consiste en l'appréciation systématique et objective du document d'urbanisme en cours ou terminé, de sa conception, de sa mise en œuvre et de ses résultats. Le but est de déterminer du point de vue environnemental la pertinence et l'accomplissement des objectifs, l'efficience, l'efficacité, l'impact et la durabilité. Cette évaluation doit fournir des informations crédibles et utiles permettant d'intégrer les leçons de l'expérience dans le processus de décision des élus en charge de la politique d'aménagement du territoire communal. Le suivi consiste ainsi à collecter et à analyser systématiquement l'information pour suivre les progrès réalisés suite à la mise en œuvre du document d'urbanisme dans le domaine de l'environnement par rapport aux orientations et objectifs établis, et vérifier leur conformité avec les normes établies. Ce suivi permet d'identifier les tendances et les schémas qui se dessinent, d'adapter les stratégies et de guider la prise de décisions relatives à la gestion du PLU au cours du temps.



La méthodologie s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. L'évaluation environnementale est un processus qui se poursuit dans le temps. Elle s'effectue en plusieurs étapes :

- Une évaluation préalable des orientations du PLU, qui se réalise lors de la rédaction du document, objet de ce rapport.
- Une évaluation durant la mise en œuvre du PLU, avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires, qui permettra de mesurer les incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et qui n'auraient pas été identifiées préalablement.
- Une évaluation au terme des 6 ans de mise en œuvre ou lors d'une révision, qui dressera un bilan de l'évolution de l'état de l'environnement.

Ce processus s'appuie notamment sur des indicateurs de suivi de l'environnement qui vont permettre cette évaluation dans le temps. Ces indicateurs font partie intégrante du présent volet de l'évaluation environnementale du PLU.

2 - INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Le tableau de bord ci-après liste, pour les différents enjeux environnementaux identifiés sur la commune, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.Le choix des indicateurs a été établi en appréciant leur faisabilité technique et la disponibilité des sources de données. Le tableau de bord pourra être complété de nouveaux indicateurs dès lors que de nouvelles données apparaissent ou sont disponibles et capitalisées à l'échelle de la commune.

La commune se fixe comme objectif d'initier les travaux portant sur le tableau de bord dès l'aprobation du PLU. Un rapport intermédiaire sera produit trois ans après l'approbation pour dresser un premier bilan de la mise en oeuvre du PLU. Conformément à la loi portant «Engagement National pour l'Environnement» une évaluation complète sera réalisée au bout de six ans.

Les indicateurs ci-après doivent être sélectionnés avec les élus de sorte à retenir :

- **les plus pertinents pour la commune**
- **les plus simples à renseigner/utiliser**
- **les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal**

2 - INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Enjeux environnementaux	Impact suivi	Indicateur	Définition	Fréquence	Source
Gestion économe de l'espace	Densification de l'habitat	Suivi de la consommation de l'espace	Nombre de permis de construire de type «habitat collectif» accepté	Annuelle	Commune
	Regroupement des zones urbanisées	Utilisation des dents creuses	Surface de dents creuses non urbanisées	Durée de PLU	Commune
Prévention des risques naturels	Risques sur les personnes et les biens	Suivi des risques naturels induits sur la population	Nombre d'interventions des secours pour chaque type de risque	Durée du PLU	SDIS, Pompiers de Pégomas
Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques	Diversité d'espèces de poissons observées sur la commune	Nombre d'espèces de poissons observés	(Nb total d'espèces de poissons observées/nombre total de relevés) X 100	Bisannuel	Fédération de la pêche ONEMA
	Diversité d'espèces de avifaunistiques observées sur la commune	Nombre d'espèces avifaunistiques observés	(Nb total d'espèces avifaunistiques observées/ nombre total de relevés) X 100	Bisannuel	Faune paca (http://www.faune-paca.org/)
	Maintien de l'activité agricole sur la commune	SAU communale (Surface Agricole Utilisée sur la commune)	SAU communale/surface du zonage A	Durée du PLU	RGA (Recensement Général Agricole)
Protection du patrimoine paysager et bâti	Qualité de réhabilitation du bâti	Intégration des réflexions paysagères dans les réhabilitations	Nombre de réhabilitations soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère	Annuelle	Commune
Protection de la ressource en eau	Qualité de l'eau potable	Qualité de l'eau potable distribuée	Suivi de la qualité des eaux potables distribuées	Annuelle	ARS Gestionnaire du réseau
	Qualité des eaux de surface	Qualité de l'eau de la Siagne et de la Mourachonne	Suivi de la qualité des eaux par l'agence de l'eau (états écologique et chimique)	Durée du PLU	Agence de l'eau RMC
	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes	(population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes/ population totale) X 100	Annuelle	Commune

Protection de la ressource en eau	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	Taux de raccordement à la station d'épuration de Saint-Cassien	(foyers raccordés à la STEP/ foyers totaux) X 100	Annuelle	Délégataire
Amélioration de la qualité de la vie	Utilisation des systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers	Nombre d'installations ENR (hors photovoltaïque)	Nombre d'installations ayant bénéficiées d'une demande de subvention	Annuelle	Commune / ADEME

PARTIE 7 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

TOME 2 - PARTIE 7

1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1 - Le cadre juridique

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Ce texte (publié au Journal officiel du 5/06/2004) rappelle les modifications effectuées au sein du Code de l'environnement, du Code de l'urbanisme et du Code général des collectivités territoriales, qui sont relatives à la mise en place d'une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement national ou sur un État membre de la Communauté Européenne. Cette ordonnance précise qu'avant l'adoption d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente sera tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport environnemental détaillant entre autres :

- les raisons pour lesquelles le projet a été retenu,
- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en oeuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

Les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.121-10 et suivants du Code de l'urbanisme.

Source : CEREG Territoires

1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.2 - Le processus d'évaluation environnementale

La méthodologie s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. L'évaluation environnementale est un processus qui se poursuit dans le temps. Elle s'effectue en plusieurs étapes :

- une évaluation préalable des orientations du PLU, qui se réalise lors de la rédaction du document, objet de ce rapport ;
- une évaluation durant la mise en œuvre du PLU, avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires, qui permettra de mesurer les incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et qui n'auraient pas été identifiées préalablement ;
- une évaluation au terme des 6 ans de mise en œuvre ou lors d'une révision, qui dressera un bilan de l'évolution de l'état de l'environnement.

Ce processus s'appuie notamment sur des indicateurs de suivi de l'environnement qui vont permettre cette évaluation dans le temps. Ces indicateurs font partie intégrante du présent volet de l'évaluation environnementale du PLU.

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2020- 2025. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, résultant d'une analyse stratégique du territoire partagée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Elles sont au nombre de 6 sur la commune de Pégomas :

- **Orientation 1** : Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable
- **Orientation 2** : Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques
- **Orientation 3** : Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant une mixité sociale
- **Orientation 4** : Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune
- **Orientation 5** : Garantir une mobilité et un mode de vie durables
- **Orientation 6** : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux identifiés sur la commune :

- Enjeu 1 : Gestion économe de l'espace
- Enjeu 2 : Prévention des risques naturels : feux de forêt, inondation, mouvements de terrain
- Enjeu 3 : Préservation de la biodiversité en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés
- Enjeu 4 : Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti
- Enjeu 5 : Protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable)
- Enjeu 6 : Amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, performance énergétique des bâtiments)

Le tableau page suivante dresse une synthèse des incidences positives et négatives des actions du PADD au regard des principaux enjeux environnementaux.

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Risques naturels	Biodiversité	Patrimoine paysager et bâti	Ressource en eau	Qualité cadre de vie
Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable	Préserver le grand cadre paysager communal			☺	☺		☺
	Assurer un développement urbain maîtrisé et durable	☺		☺		☺	☺
	Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale				☺		
	Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts		☺				
	Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement		☺				
	Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville, notamment le long des RD 109 et RD 9						☺
Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques	Identifier et préserver les espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire pégomassois		☺		☺		
	Maintenir les espaces agricoles et forestiers			☺	☺		
	Préserver la richesse biologique et écologique en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la trame verte et bleue de la commune			☺	☺		
	Pérenniser et assurer une gestion intégrée de la ressource en eau		☺	☺		☺	

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Risques naturels	Biodiversité	Patrimoine paysager et bâti	Ressource en eau	Qualité du cadre de vie
Maîtriser le développement urbain et assurer une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale	Redynamiser le centre-ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain				☺		☺
	Conforter la centralité urbaine dans les secteurs du Logis et du Château en comblant les dents creuses	☺					☺
	Renforcer le dynamisme et l'attractivité de la commune par un développement urbain maîtrisé dans l'espace stratégique de la carrière Mul		☹	☹	☹	☹	☺
	Maîtriser l'urbanisation des secteurs collinaires		☺		☺		☺
	Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale						☺
	Permettre le développement des énergies renouvelables						☺
Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune	Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en réalisant des équipements publics de superstructure		☹	☹	☹		☺
	Renforcer le réseau de collecte des eaux pluviales		☺	☺		☺	
	Gérer les réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances					☺	☺
	Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités de Gambe Torte			☺	☺		☺
	Développer la fonction commerciale						☺

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Risques naturels	Biodiversité	Patrimoine paysager et bâti	Ressource en eau	Qualité du cadre de vie
Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune (suite)	Maintenir les espaces commerciaux en centre-ville et développer une offre complémentaire à l'existante		☹		☹		☺
	Mettre en valeur les potentialités touristiques		☹	☹	☹		☺
	Développer les emplois locaux						☺
	Maintenir et soutenir les activités agricoles			☺	☺		
Garantir une mobilité et un mode de vie durables	Garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux					☹	☺
	Améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales		☺			☹	☺
	Oeuvrer pour une optimisation des transports en commun						☺
	Imposer des obligations quantitatives et qualitatives suffisantes en termes de stationnement					☹	☺
	Renforcer les infrastructures de télécommunications afin de résoudre les insuffisances						☺
	Participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Départemental D'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes						☺
	Développer des objectifs d'économie d'énergie dans les projets d'équipements publics et leur mode de gestion						☺
	Inciter à l'amélioration des performances énergétiques et à la production et l'autoconsommation d'énergie renouvelable dans les bâtiments			☺	☺		☺

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Risques naturels	Biodiversité	Patrimoine paysager et bâti	Ressource en eau	Qualité du cadre de vie
Garantir une mobilité et un mode de vie durables (suite)	Favoriser le développement des performances énergétiques dans les nouvelles constructions				☺		☺
	Favoriser une utilisation optimale des ressources, en adaquation avec les besoins locaux présents et futurs					☺	☺
Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	Contenir les espaces urbanisés			☺			
	Assurer un développement cohérent et harmonieux de l'urbanisation	☺			☺		☺
	Préserver les espaces agricoles et naturels	☺		☺	☺		

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Conclusion :

Globalement, le projet communal prend bien en compte les enjeux environnementaux.

Néanmoins, les actions liées au développement des équipements de loisirs et de tourisme, à la création de logements et de parkings nécessiteraient une meilleure prise en compte de :

- la gestion de la ressource en eau
- la gestion du risque pluvial et inondation

Source : CEREG Territoires

2.2 - Les incidences prévisibles du zonage et du règlement et mesures associées

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Consommation des sols	☺ Limitation de l'étalement urbain Préservation de la biodiversité et des grandes continuités 😐 écologiques (diminution des zones U, augmentation des zones A, recul des zones N)	La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine. Les prescriptions relatives aux PPR inondation et feux de forêt permettront de limiter la consommation des sols
Biodiversité et milieux naturels	☺ Maintien des continuités écologiques (zones N, A, EBC, éléments de paysage à protéger) ☺ Préservation de la biodiversité dans les espaces naturels DTA et SRCE par un zonage N ou A	Les prescriptions à la «Trame Verte et Bleue» permettront de réduire l'impact les incidences négatives du projet de PLU De forts coefficients de végétalisation permettront de limiter la constructibilité dans les zones sensibles (U3,U4)
Risques naturels et technologiques	☺ Respect de la réglementation en vigueur concernant la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ☺ Préservation des principaux vallons de toute construction par un zonage N ☺ Maintien et création de coupures agricoles ☺ Instauration des marges de recul dans les axes des ravins, talwegs, cours d'eau et plans d'eau ☺ Implantation des constructions adaptée au principe des restanques en zone A ☹ Zones U6, U7 et U5 dans des espaces de mobilité (lit majeur) des cours d'eau ☹ Augmentation des surfaces imperméabilisées et risque du ruissellement	Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres Respect de la règlementation en vigueur relative aux plans de préventions des risques inondation et feux de forêt

Source : CEREG Territoires

2.2 - Les incidences prévisibles du zonage et du règlement et mesures associées

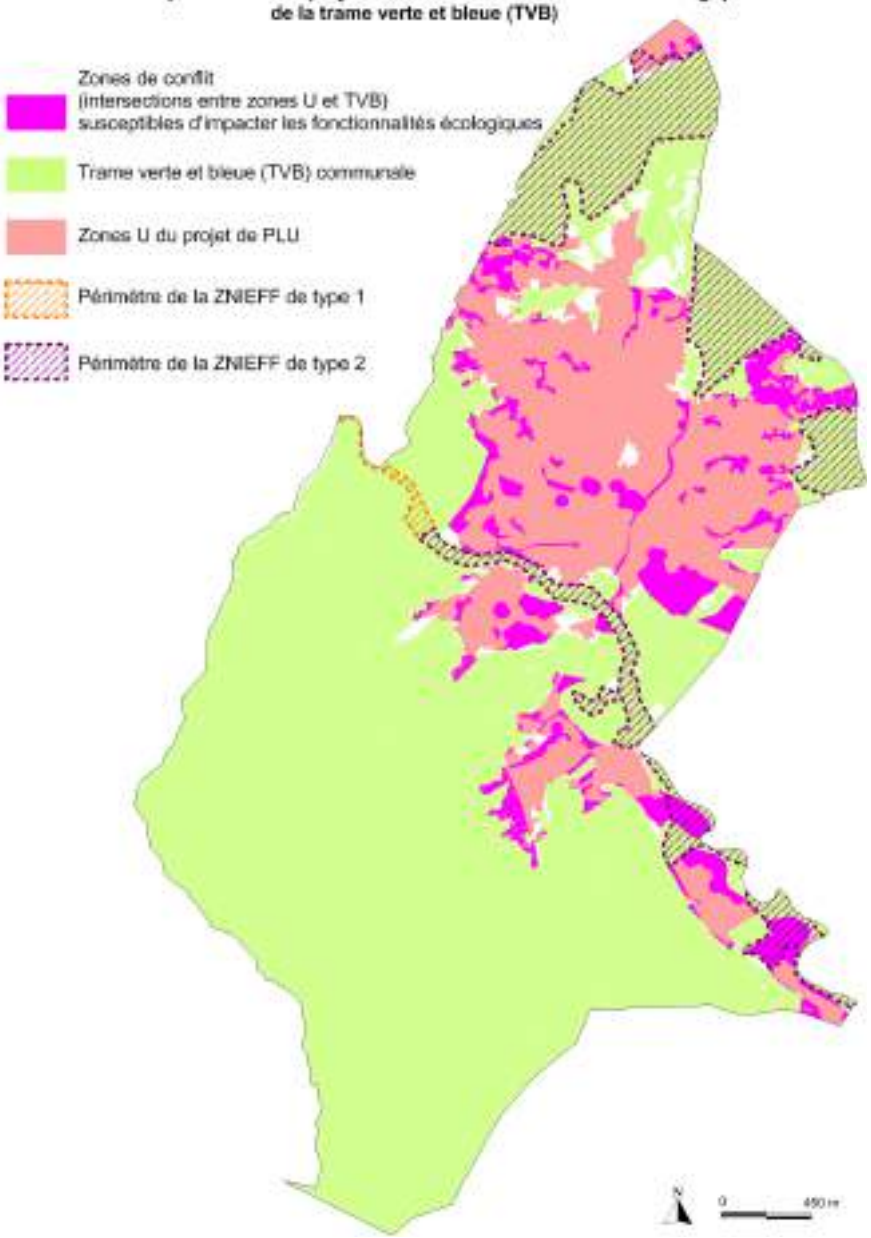
Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Ressource en eau	☹ Augmentation du volume des eaux usées à traiter ☹ Augmentation des consommations des ressources en eau 😐 Limitation des déversements vers le milieu naturel 😐 Réduction des rejets directs et des infiltrations des eaux usées à proximité du cours d'eau ☹ Imperméabilisation des sols limitera l'infiltration des eaux de pluie engendrant un risque de saturation du réseau pluvial	Pour toute nouvelle constructions : obligations d'un bassin de rétention des eaux pluviales avec des règles de rejet et de rétention sera exigé Dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales Adoption des schémas directeurs d'eau potable et d'eaux usées
Qualité de l'air **Ressource énergétique**	☺ Densification des bâtiments (efficacité énergétique des bâtiments et des transports) ☺ Cheminements doux : desserte des terrains pour piétons et vélos ☺ Large possibilité d'installations d'énergies renouvelables	Respect de la réglementation thermique en vigueur pour les constructions nouvelles Obligations imposées en termes de performance énergétique pour les constructions nouvelles en zones U4 Majoration de 10% du CES en zone U2 pour les installations énergétiques
Ambiance sonore	☺ Développement des déplacements doux ☹ Augmentation des déplacements motorisés liée à la croissance démographique et économique	Incitation au recours des transports collectifs et développement des transports doux
Paysage et patrimoine bâti	☺ Préservation des typologies paysagères existantes ☺ Conservation du caractère paysager des constructions ☺ Les grands espaces naturels identitaires (massifs boisés, ripisylve de la Siagne) sont protégés par un zonage N ☺ Maintien de la culture du mimosa et des sites de restanques par un zonage A ☹ Impacts paysagers induits par le développement de nouvelles zones d'urbanisation et des possibilités d'extension en zones N et A, et d'aires de stationnement en zone A	Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations. Préservation des grandes entités naturelles du territoire dans le cadre la «Trame Verte et Bleue» communale
Gestion des déchets	☹ Production de déchets supplémentaires	

Niveau des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence neutre	😐
Incidence négative	☹
Absence d'incidence	

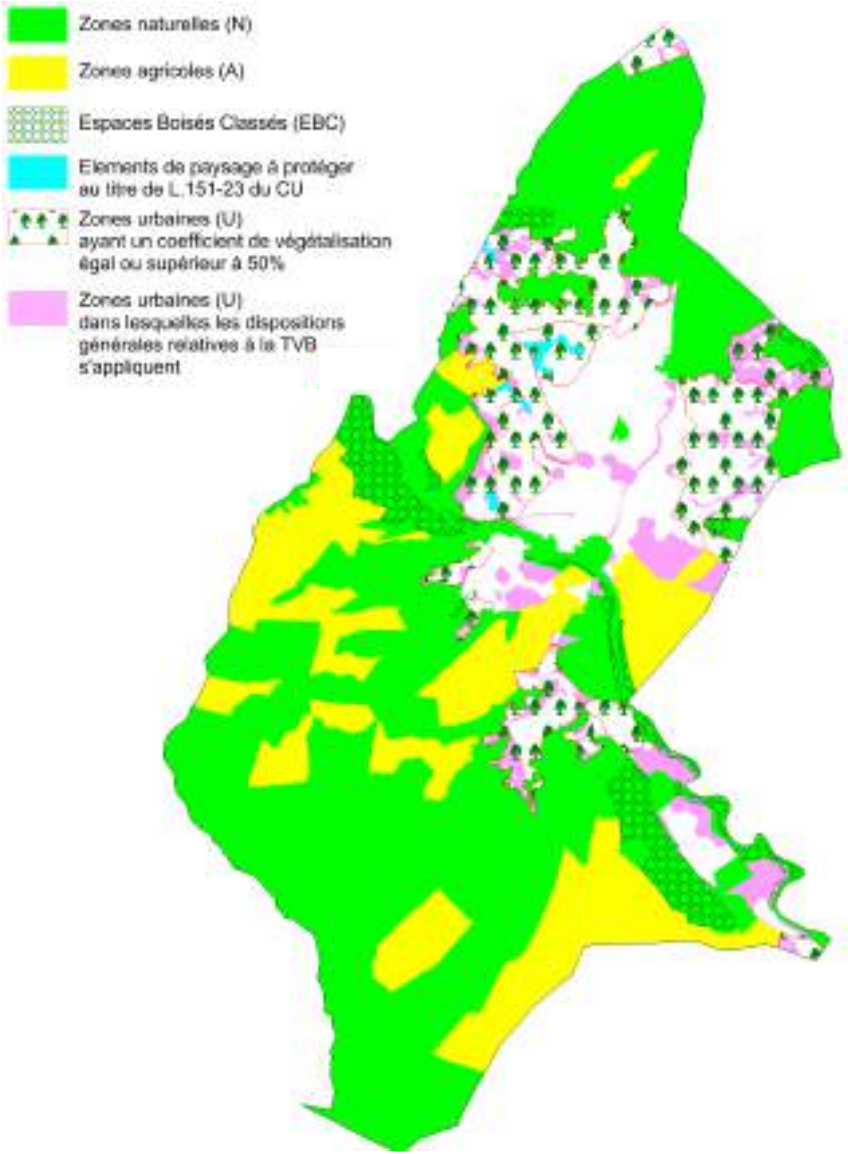
Source : CEREG Territoires

2.2 - Les incidences prévisibles du zonage et du règlement et mesures associées

Incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue (TVB)



Identification des principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques



2.3 - Les incidences prévisibles sur les orientations d'aménagement et de programmation et mesures associées

OAP Le secteur du Château		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures d'intégration environnementales proposées**
Continuités écologiques et biodiversité	☺ Préservation des réservoirs biologiques et des corridors écologiques aquatiques ☺ Protection de la ripisylve ☺ Confortement des espaces de nature en ville	Les espaces végétalisés seront préservés et/ou creés Le cours d'eau de la Mourachonne sera préservé
Qualité des eaux superficielles et souterraines	☹ Maintien du bon état écologique des eaux : la fréquentation des abords de la Mourachonne peut être source de pollution.	Une sensibilisation du public sur la préservation du cours d'eau est à préconiser En phase travaux, toutes les précautions devront être prises afin de ne pas polluer la Mourachonne à proximité
Risques	☺ Protection contre le risque inondation ☹ L'aménagement d'un jardin public sur les bords de la Mourachonne peut accroitre la vulnérabilité des personnes (en rouge PPRi) ☹ Limitation de l'imperméabilisation des sols : si l'aménagement du jardin public implique une imperméabilisation	Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations seront respectées La vulnérabilité du secteur sera prise en compte dans les futurs projets
AEP et Assainissement		
Nuisances	😐 La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic donc des nuisances sonores	Le développement des axes de déplacement pour les piétons va permettre de limiter la circulation automobile
Perception et ambiance paysagère	☺ Préservation et mise en valeur de la qualité paysagère de la Mourachonne ☺ Préservation de la qualité paysagère du bâti	Mise en valeur par des cheminements piétons Les perceptions visuelles vers la Mourachonne seront préservées Les futures constructions se limiteront aux hauteurs des constructions voisines (12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3 ème niveau)
Qualité de l'air **Ressource énergétique**	☺ Densification des poches d'habitat au sein du noyau urbain ☺ Développement des liaisons douces	

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

2.3 - Les incidences prévisibles sur les orientations d'aménagement et de programmation et mesures associées

OAP Le secteur du Logis		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures d'intégration environnementales proposées**
Continuités écologiques et biodiversité	☺ Confortement des espaces de nature en ville	Les espaces végétalisés seront préservés et/ou creés au coeur de l'opération
Qualité des eaux superficielles et souterraines		
Risques	☺ Protection contre le risque inondation ☹ Limitation de l'imperméabilisation des sols	Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations seront respectées La vulnérabilité du secteur sera prise en compte dans les futurs projets
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable et raccordé au réseau d'assainissement collectif	
Nuisances	😐 La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic donc des nuisances sonores	Le développement des axes de déplacement pour les piétons va permettre de limiter la circulation automobile
Perception et ambiance paysagère	☺ Préservation de la qualité paysagère du bâti et des perceptions visuelles	Mise en valeur par des cheminements piétons Les perceptions visuelles depuis l'avenue de Cannes seront préservées Les futures constructions se limiteront aux hauteurs des constructions voisines (12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3 ème niveau)
Qualité de l'air **Ressource énergétique**	☺ Densification des poches d'habitat en continuité du village ☺ Développement des liaisons douces entre les différents équipements	Des cheminements piétons permettront une libre circulation sur l'ensemble du site

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

2.4 - Les incidences notables des ouvertures à l'urbanisation

Secteur Bastidon : ER n°51 (caserne pompiers) et 52 (services techniques) / SMS n°6/8		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	☹ Dans la Trame bleue : incidences sur la fonctionnalité hydraulique du cours d'eau ☹ Présence de boisements et de haies : impacts potentiels sur la biodiversité et sur les fonctionnalités écologiques	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées Conservation des boisements
Risques	☹ Dans la Trame bleue en tant qu'espace de mobilité du cours d'eau de la Siagne 😐 En zone bleue du PPR inondation (zone à risque modéré) : augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes	Mesures dans le PLU Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations seront respectées : la vulnérabilité du secteur sera prise en compte dans les futurs projets
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable et raccordé au réseau d'assainissement collectif	
Nuisances	😐 La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic donc des nuisances sonores, notamment sur la D9 classée «voies bruyantes» (catégorie 3).	Mesures dans le PLU Prescriptions accoustiques relatives au classement sonore des voies Mesures recommandées Développer des axes de déplacement pour les piétons va permettre de limiter la circulation automobile
Perception et ambiance paysagère	☹ L'artificalisation du terrain va modifier la perception du site : Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site Perceptions rapprochées (depuis le D9 et D1209 et D1009) et lointaines (depuis les collines environnantes).	Mesures dans le PLU Coefficients de végétalisation et préservation ou remplacement des arbres existants + Articles 4, 5 et 6 Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées : Préservation des sujets intéressants et des haies arborées Renforcement de la végétation par des haies séparatives et des alignements le long des voies

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

2.4 - Les incidences notables des ouvertures à l'urbanisation

Secteur Castellaras : SMS n°9 (logements sociaux)		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	☹ En partie dans la trame verte (espaces verts urbains) Présence de boisements : impacts potentiels sur la biodiversité et sur les fonctionnalités écologiques	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées Conservation des boisements
Risques	😐 Risque incendie : zone d'aléa faible ☹ Aléa fort retrait-gonflement des argiles	Mesures dans le PLU Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Incendie Feux de forêt seront respectées / Prendre en compte les règles de contruction dans les sols argileux soumis au retrait-gonflement (site BRGM)
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable et raccordé au réseau d'assainissement collectif	
Nuisances	😐 La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic donc des nuisances sonores	Mesures recommandées Développer des axes de déplacement pour les piétons va permettre de limiter la circulation automobile
Perception et ambiance paysagère	☹ L'artificalisation du terrain va modifier la perception du site : Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site	Mesures dans le PLU Coefficients de végétalisation (65% en U3) et préservation ou remplacement des arbres existants + Articles 4, 5 et 6 Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées : Renforcement de la végétation par des haies séparatives et des alignements le long des voies

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

2.4 - Les incidences notables des ouvertures à l'urbanisation

Secteur Fénerie : ER n°53 (aire d'accueil des gens du voyage)		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	☹ Dans la trame verte (boisement et ripisylve) et bleue (cours d'eau SRCE) communale ☹ Présence de végétation rivulaire : impacts potentiels sur la biodiversité : dérangement / destruction des espèces des milieux aquatiques	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB La végétation rivulaire sera préservée à travers la zone rouge du PPR inondation
Risques	☹ Partie Nord du secteur en zone rouge du PPR inondation 😐 Risque incendie : zone d'aléa faible 😐 Aléa faible retrait-gonflement des argiles	Mesures dans le PLU Les dispositions des PPR Incendie Feux de forêt et inondations seront respectées : la vulnérabilité du secteur sera prise en compte dans les futurs projets La zone rouge du PPRi restera inscontructible
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable et raccordé au réseau d'assainissement collectif	
Nuisances	😐 La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic donc des nuisances sonores	Mesures recommandées Développer des axes de déplacement pour les piétons va permettre de limiter la circulation automobile
Perception et ambiance paysagère	😐 L'artificalisation du terrain va modifier la perception du site : Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site Depuis la route de la Fénerie, la perception du site est limitée par un talus	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées : Renforcement de la végétation par des haies séparatives et des alignements le long des voies

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

2.4 - Les incidences notables des ouvertures à l'urbanisation

Secteur au Nord des Mitres : PMS (réalisation de logements)		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	☹ Dans la trame verte : réservoir de biodiversité SRCE Végétation herbacée majoritaire	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB
Risques	😐 Risque incendie : zone d'aléa modéré à prescriptions particulières 😐 Aléa faible retrait-gonflement des argiles	Mesures dans le PLU Les dispositions du PPR Incendie Feux de forêt seront respectées : la vulnérabilité du secteur sera prise en compte dans les futurs projets
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable ☹ En assainissement non collectif : incidences potentielles sur le milieu naturel	Mesures dans le règlement du PLU Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques pourront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome sur la parcelle ; ces derniers doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur
Nuisances		
Perception et ambiance paysagère	☹ L'artificalisation du terrain va modifier la perception du site : Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site	Mesures dans le PLU Coefficients de végétalisation (80% en U4) et préservation ou remplacement des arbres existants Application des Dispositions générales relatives à la TVB Articles 4, 5 et 6

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

2.5 - Les incidences notables sur les autres secteurs de projet

ER 48 : Espace vert et aménagements à vocation de loisirs		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	😐 Dans la trame bleue : espace de mobilité des cours d'eau SRCE Végétation herbacée, haies séparatives arborées Au regard de la vocation future de la zone et des habitats présents, il n'y aura pas d'incidence significative sur les continuités écologiques et la biodiversité	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées Maintien des haies séparatives
Risques	😐 Risque inondation : zone rouge du PPRi Aléa faible retrait-gonflement des argiles	Mesures dans le PLU Les dispositions du PPR Inondation seront respectées : les aires de plein air, de sport ou d'espace vert sont autorisées avec prescriptions
AEP et Assainissement	🙂 Desservie en eau potable En assainissement collectif	
Nuisances		
Perception et ambiance paysagère	😐 Au regard de la vocation future de la zone, il n'y aura pas d'incidence significative sur la qualité paysagère et la perception du site	

Type des incidences	
Incidence positive	🙂
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

2.5 - Les incidences notables sur les autres secteurs de projet

ER 47 : Ecole		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	Friche - Végétation herbacée majoritaire 😐 Au regard des habitats présents et de l'environnement urbain du secteur il n'y aura pas d'incidence significative sur les continuités écologiques et la biodiversité	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB
Risques	☹ Aléa Fort retrait-gonflement des argiles	Mesures dans le PLU Prendre en compte les règles de contruction dans les sols argileux soumis au retrait-gonflement (site BRGM)
AEP et Assainissement	☺ Desservie en eau potable En assainissement collectif	
Nuisances	La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic 😐 donc des nuisances sonores, notamment sur la D9 classées en «voies bruyantes» (catégorie 3)	Mesures recommandées Prescriptions accoustiques relatives au classement sonore des voies Développer des modes doux
Perception et ambiance paysagère	L'artificialisation du terrain va modifier la perception du site ; toutefois le projet 😐 s'inscrivant dans un contexte urbain les Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site seront modérées	Mesures dans le PLU Articles 4, 5 et 6

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

2.5 - Les incidences notables sur les autres secteurs de projet

SMS 7 : Logements sociaux		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures ERC**
Continuités écologiques et biodiversité	😐 Végétation arborée et herbacée ; haies arborées en limites séparatives 😐 Les incidences sur la fonctionnalité écologique de la trame verte sont potentielles (en limite du réservoir de biodiversité SRCE)	Mesures dans le PLU Application des Dispositions générales relatives à la TVB Mesures recommandées Préservation des haies boisées
Risques	😐 zone d'aléa faible incendie 😐 Aléa faible retrait-gonflement des argiles	Mesures dans le PLU Les dispositions du PPRIFF seront respectées
AEP et Assainissement	🙂 Desservie en eau potable En assainissement collectif	
Nuisances	La requalification de ce secteur peut engendrer une augmentation du trafic 😐 donc des nuisances sonores, notamment sur la D109 classées en «voies bruyantes» (catégorie 4)	Mesures recommandées Prescriptions accoustiques relatives au classement sonore des voies Développer des modes doux
Perception et ambiance paysagère	L'artificialisation du terrain va modifier la perception du site qui s'inscrit dans ☹ un contecte rural : Incidences sur la qualité paysagère et la perception du site	Mesures dans le PLU Articles 4, 5 et 6 Mesures recommandées Préservation des haies boisées en limites séparatives

Type des incidences	
Incidence positive	🙂
Incidence modérée	😐
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

2.6 - Les incidences sur les sites Natura 2000

Le projet de PLU de Pégomas intersecte aucun site Natura 2000. Au plus prés, les limites communales se trouvent aux distances suivantes :

- à proximité immédiate de la ZSC «GORGES DE LA SIAGNE»
- 4,5 km de la ZSC «ESTEREL»
- 9 Km de la ZSC «BAIE ET CAP D'ANTIBES - ILES DE LERINS»

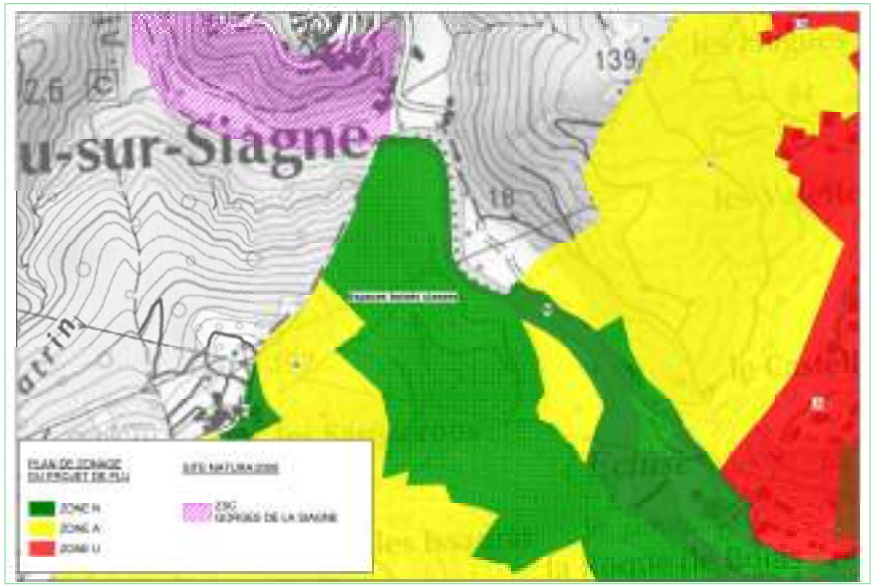
On trouvera à la page ci-après, le repérage des distances d'éloignement entre la commune et les différentes zones Natura 2000.

Au regard des distances d'éloignement entre les sites Natura 2000 et le territoire communal, le seul site susceptible d'être impacté par le projet de PLU est la zone spéciale de conservation «GORGES DE LA SIAGNE», localisé à proximité immédiate sur la commune d'Auribeau-sur-Siagne.

La zone spéciale de conservation en lien avec le cours d'eau de La Siagne est située en amont du projet de PLU, de ce fait les éventuelles pollutions liées à l'augmentation des eaux de ruissellements engendrées par l'imperméabilisation des sols n'impacteront pas la qualité de la ressource en eau.

Le projet de PLU ne prévoit pas de zones à urbaniser à proximité de ce site Natura 2000. Le zonage du PLU limitrophe au site envisage de classer la Siagne et la ripisylve en zone naturelle (N) et en espaces boisés classés (Cf. Carte ci-contre).

Les chiroptères sont susceptibles d'emprunter des corridors de milieux humides pour se déplacer et occuper temporairement les zones humides et ripisylves de la Siagne. Cependant, le PLU de Pégomas n'engendrant pas d'artificialisation des zones humides, de la ripisylve et tout autre milieu naturel, il n'y aura donc pas d'incidence notable pour ces espèces.



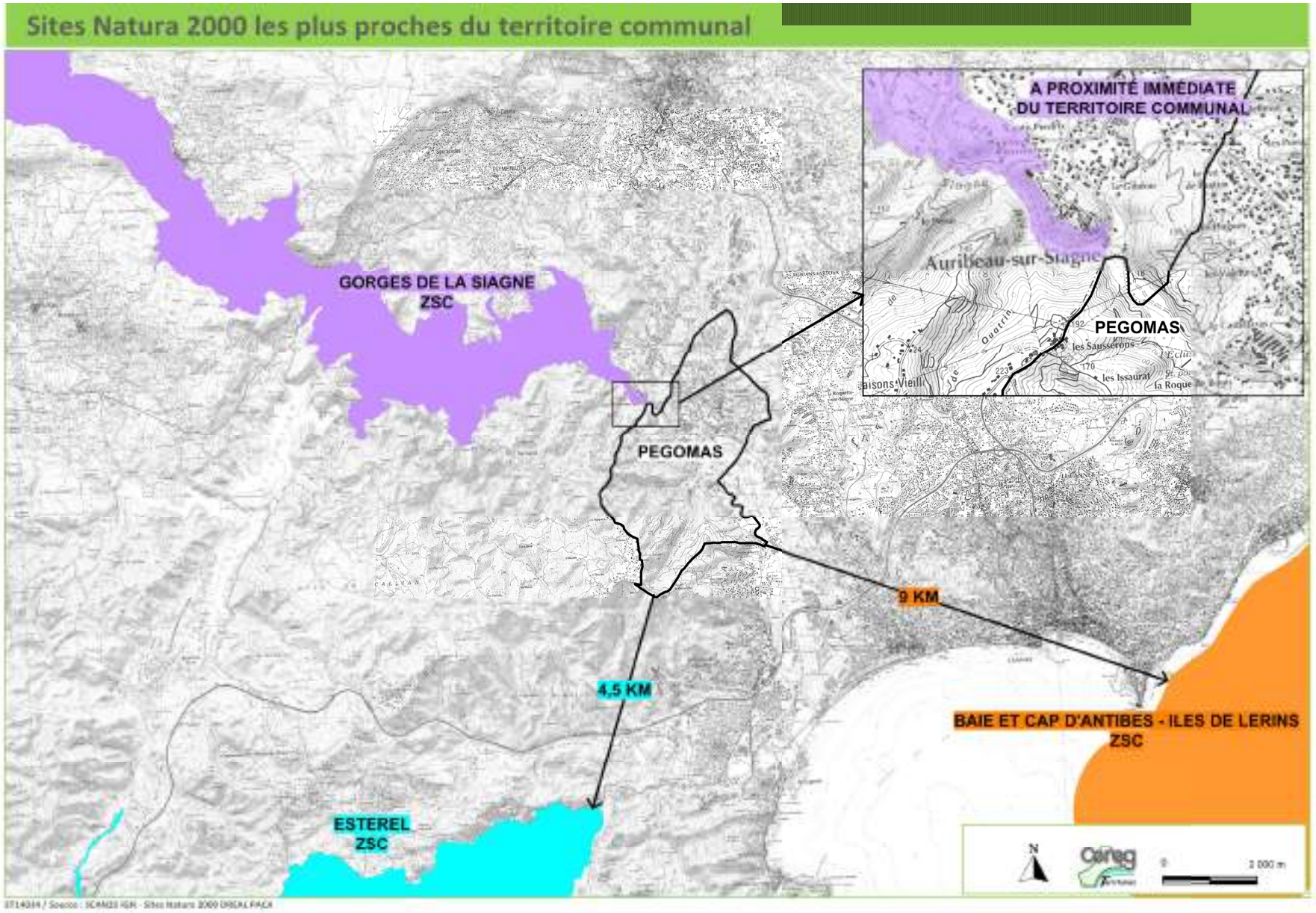
De plus, les zones agricoles du projet de PLU (environ 214 ha soit 19% du territoire) correspondent aux exploitations existantes ; il n'y aura donc pas de transformation d'espaces boisés en surface d'exploitation horticole ou autre. Les zones A ne représentent qu'une mise en compatibilité avec l'existant.

A noter que le projet de création d'un sentier et d'un parcours de santé sur les berges de la Siagne en lien avec le jardin de l'écluse, énoncé dans le PADD, répond à l'objectif de gestion «aménagement de l'accueil sur le site : création de sentiers à thèmes» inscrit dans le DOCOB.

Le projet de PLU de Pégomas n'affecte en aucune manière la zone Natura 2000 «LES GORGES DE LA SIAGNE» (FR9301574). De plus, le projet de PLU n'engendrant pas d'artificialisation des milieux naturels dépendants du site, il n'y aura pas d'incidences notables pour les habitats et les espèces.

Source : CEREG Territoires

2.4 - Les incidences sur les sites Natura 2000



Source : CEREG Territoires

La gestion économe de l'espace est assurée dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, en affichant clairement ces objectifs dans plusieurs orientations et par une volonté de mixité spatiale et fonctionnelle. De par son document d'urbanisme et son zonage, la commune préserve les espaces agri-naturels et fait une gestion économe des espaces. La commune n'a pas de zones AU. La commune optimise la densification des zones urbanisées en privilégiant la réutilisation des unités foncières non bâties ou résiduelles disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante. Cette valorisation des dents creuses aura des incidences positives sur la limitation de l'étalement urbain. L'étalement urbain est fortement maîtrisé, dans la mesure où seulement 5 ha , soit moins de 2%, s'inscrivent à l'extérieur des Parties Actuellement Urbanisées du RNU.
Le classement en zones N de la ZAC de l'Aiglon et du lieu-dit « les Sausserons » permet d'être en cohérence avec le PADD du SCoT'Ouest dont l'une des priorités est la contention de l'urbanisation dans ses limites actuelles.

Le projet de PLU prend en compte **les risques naturels**, en inscrivant dans le PADD des mesures en termes de lutte contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement, de préservation des espaces de mobilité des cours d'eau, d'instauration de marges de recul pour l'implantation de nouvelles constructions le long des cours d'eau et d'élargissement de certaines voies de gabarit insuffisant au regard du risque incendie. Le zonage et le règlement respectent les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques Inondation et Feux de forêt et imposent de nombreuses règles en faveur de la limitation des risques inondations et incendies (espaces de pleine terre, respect des axes naturels d'écoulement, accès DFCI…). …). La valorisation des espaces agricoles du massif du Tanneron (mimosa, feuillages) aura une incidence positive en matière de lutte contre les feux de forêt. Les principaux vallons (Vallons de Cabrol, de la Sardine, de Loubonnières, du Caoupré, du Salomon) sont préservés de toute nouvelle construction par un zonage N. Ce zonage permet de préserver de toute urbanisation des espaces qui peuvent être des chemins naturels d'écoulement des eaux en cas de ruissellement important. L'instauration de marges de recul, la prise en compte des dispositions du PPRi et l'inscription de forts coefficients de végétalisation limitant le ruissellement participent à l'OF8 du SDAGE relative à la gestion des risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau et au GO2 du PGRI relatif à la préservation et à la valorisation des fonctionnalités écologiques et hydrauliques des vallons dans l'aménagement.
En date du 31 janvier 2019, la commune de Pégomas a lancé l'élaboration de son zonage pluvial.

Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés, permettant la **préservation de la biodiversité** sont respectés dans le zonage et répondent ainsi à l'orientation 2 du PADD : « Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques ». De plus, le projet prend bien en compte les zones identifiées dans la Trame Verte et Bleue communale, pour lesquelles les dispositions de l'article 12 des dispositions générales doivent être respectées dans chaque zone. La majorité des espaces à préserver, aux titres de la DTA et du SRCE PACA, est classée en zone N ou A. La trame bleue en intégrant les zones humides recensées par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) PACA participe à l'orientation OF6-B du SDAGE sur la prise en compte, la préservation et la restauration des zones humides et à l'OF2 relative à la non dégradation des milieux aquatiques.

Le projet de PLU ne prévoit pas d'emplacements réservés dédiés à des bassins de rétentions. Toutefois pour les zones U3 et U4 (secteurs avec des pentes comprises entre 10 et 15%), le règlement précise que pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales, avec des règles de rejet et de rétention, sera exigé. **La protection de la ressource en eau** est assurée qualitativement par des règles en faveur de la limitation des rejets polluants dans le milieu naturel. En zone U5 (zone d'activités de Gambe Torte), le règlement précise que les effluents industriels doivent avoir subi un traitement préalable avant rejet. Ces mesures sont en cohérence avec l'orientation 5A-05 du SDAGE qui préconise d'adapter les conditions de rejet pour préserver les milieux récepteurs particulièrement sensibles aux pollutions.

Le patrimoine paysager et bâti est protégé et mis en valeur à la fois par la préservation des éléments du patrimoine urbain et paysager porteurs de l'identité communale et par des opérations de renouvellement urbain dans le centre-ville, objectifs affichés dans le PADD et déclinés dans le règlement graphique et écrit.

Enfin, **la qualité du cadre de vie** passe notamment par une meilleure qualité de l'air, la sécurité, la limitation du bruit et le confort des habitations. De très nombreuses actions du PADD répondent à ces problématiques. Elles sont pour la plupart reprises dans le règlement, en facilitant notamment les déplacements à pieds ou en, en permettant globalement l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable et la réhabilitation thermique des logements, ou encore en préservant les espaces naturels tout en permettant une gestion raisonnée de la forêt, nécessaire à l'approvisionnement en matière première biomasse.

Crédits cartographiques :
SIG ® - © Pays de Grasse – 2015

Sources :
- PCI Vecteur ® - © DGFiP / CDIF – 2015
- Photo aérienne ® - © GO_06 / 2014
- PPRIF ® 2009 - © DDTM 06
- PPRMvT ® 2004 - © DDTM 06
- PLH ® 2009 - © Habitat – Pays de Grasse
- Occupation du Sol PACA ® 2006 – © CRIGE-PACA